



Commune de Saint Philbert de Grand Lieu

Département de Loire Atlantique

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil municipal du 19 mai 2025

Le Maire,

Révision du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 24/06/2019
Modification n°1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 04/04/2022
Modification simplifiée n°2 du P.L.U.	Engagée par arrêté municipal du 19/11/2021
Modification simplifiée n°3 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 26/09/2022
Modification simplifiée n°4 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 09/12/2024
Modification n°5 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 19/05/2025
Mise à jour n°1 des annexes du PLU	Arrêté en date du 28/02/2025
Mise à jour n°2 des annexes du PLU	Arrêté en date du 25/03/2025

SOMMAIRE

TITRE I.	DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE 1.	PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT	4
CHAPITRE 2.	LEXIQUE - DEFINITIONS DE TERMES	10
CHAPITRE 3.	DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	15
CHAPITRE 4.	PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	17
CHAPITRE 5.	RAPPEL DE PROCEDURES RELATIVES A CERTAINS TRAVAUX	19
CHAPITRE 6.	DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	24
TITRE II.	LES REGLES GENERALES APPLICABLES SUR LA COMMUNE	25
CHAPITRE 1.	LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS ET DE CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS	26
CHAPITRE 2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	30
CHAPITRE 3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	34
CHAPITRE 4.	OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU	37
CHAPITRE 5.	CONDITIONS D'EQUIPEMENTS ET RESEAUX	39
CHAPITRE 6.	EMPLACEMENTS RESERVES	44
TITRE III.	REGLES RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES EN FONCTION DE LEUR AFFECTATION PRINCIPALE ET DU TYPE D'OCCUPATION DES SOLS	45
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DOMINANTE D'HABITAT (zones Ua, Ub, Uh, Uha, 1AUa, 2AUa)	46
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES (zones Ue, Uec, 1AUe, 2AUe, 2AUec)	61
CHAPITRE 3.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF (zones Ui, 1AUi, 2AUi)	70
CHAPITRE 4.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (zones A, Ab, An, Av, Ad, Agv, As)	77
CHAPITRE 5.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DOMINANTE NATURELLE (zones N, Nr, Nr1, Nr2, Nt)	91
TITRE IV.	ANNEXES	104

TITRE I.

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1. PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT

1.1 CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique (article L152-1 CU) aux aménagements, constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- aux clôtures, plantations et aménagements des abords,
- aux affouillement et exhaussements.

1.2. CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des règles générales et servitudes d'utilisation des sols pouvant être assorties de règles particulières définies en fonction du contexte local et d'objectifs particuliers.

Ces règles, complétées des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sont destinées à assurer la mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le règlement se compose de documents graphiques (règlement graphique) associés au présent document écrit (règlement écrit), qui précise les règles liées aux dispositions graphiques.

1.2.1. Délimitation des zones en fonction de l'affectation des sols : zonage (règlement graphique)

a) Rappel juridique : article R.151-17 du code de l'urbanisme

Conformément au code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- des zones agricoles (A)
- des zones naturelles et forestières (N).

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- ZONES 1AU : lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. 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 par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

- ZONES 2AU : lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Ces zones sont alors classées en zone 2AU.

Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison,

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

b) La définition des zones en cohérence avec le PADD de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu

En cohérence avec les orientations du PADD, les différentes zones U, AU, A et N sont délimitées sur le territoire, pouvant elles-mêmes être subdivisées en zones, en fonction de leur vocation principale et de leur mode, type ou nature d'occupation des sols.

Le règlement délimite ainsi :

- 1. les zones urbaines ou à urbaniser à dominante d'habitat**, offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :
 - Les zones **Ua, Ub** zones de l'agglomération, différenciées par leurs formes urbaines
 - La zones **Uh** zone des villages
 - Les zones **1AUa** zones d'extensions urbaines ouverts à l'urbanisation
 - Les zones **2AUa** zones d'extensions urbaines à moyen/long terme
- 2. les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités économiques**, devant répondre aux orientations relatives au renforcement du potentiel économique, à travers :
 - Les zones **Ue** zones d'activités existantes
 - Les zones **Uec** zones d'activités existantes, à dominante commerciale
 - Les zones **1AUe** zones en extension de l'agglomération ouvertes à une urbanisation destinée à l'accueil d'activités économiques
 - Les zones **2AUe** extensions pour permettre l'accueil d'activités économiques à moyen/long terme
 - les zones **2AUec** extensions destinées à des activités à dominante commerciale à moyen/ long terme
- 3. les zones urbaines ou à urbaniser destinées à des équipements d'intérêt collectif**, permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :
 - Les zones **Ul** zones d'équipements existants
 - Les zones **1AUl** zones d'extension ouvertes à l'urbanisation permettant l'implantation de nouveaux équipements d'intérêt collectif
 - Les zones **2AUI** zones d'extension destinée à l'urbanisation pour permettre l'implantation de nouveaux d'équipements d'intérêt collectif à moyen/long terme
- 4. La zone agricole destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones** au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :

- Les zones **A** zones d'intérêt agronomique et agricole fort à long terme, constituant des espaces agricoles pérennes permettant le développement des activités et exploitations agricoles
- Les zones **Av** zones agricoles d'intérêt viticole.
- Les zones **An** zones agricoles à sensibilité naturelle, participant aux continuités écologiques
- Les zones **Ab** zones agricoles devant éviter l'accueil de sièges d'exploitations agricoles au regard de la proximité de l'agglomération

Ces zones peuvent englober des constructions existantes, dont des constructions à usage d'habitation qui ne sont pas forcément liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pour lesquelles le règlement de ces zones peut définir des possibilités d'évolution.

La zone agricole comprend également des zones à vocation spécifique non liés à l'activité agricole, ceux recevant des équipements d'intérêt collectif (stations d'épuration et déchèterie communautaire) et un autre, l'aire d'accueil des gens du voyage.

- La zone **Ad** secteur occupé par la déchèterie communautaire de la Brande,
- Les zones **As** secteurs occupés par les unités de traitement des eaux usées (stations d'épuration),
- Le secteur **Agv** secteur recevant l'aire d'accueil des gens du voyage.

5. **La zone naturelle destinée à préserver les milieux naturels et agricoles** garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinée aussi à préserver les ressources et à **prévenir des risques**

- Les zones **N** secteurs naturels à protéger en raison notamment de leur intérêt écologique, paysager ou en raison des risques (inondation) correspondant pour l'essentiel aux vallons, zones humides et boisements, autres que les espaces naturels remarquables liés au Lac de Grand-Lieu
- Les zones **Nr** secteurs naturels correspondant à des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel lié au Lac de Grand-Lieu et à des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, représentant des espaces naturels remarquables au titre de la loi Littoral.
Ces secteurs comportent, sur la commune de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, les zones humides, les milieux temporairement immergés, les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune, définis au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme et en application de l'article R121-4 du même code.
- Les zones **Nl** secteurs naturels, localisés en milieu urbain, devant être préservés et pouvant être valorisés à des fins d'aménagement léger d'intérêt collectif pour des activités sportives, récréatives ou de loisirs (zones **Nl 1** ou **Nl 2**).
- Les zones **Nt** secteur du terrain de camping et parc résidentiel de loisirs existant, localisé en zone naturelle.

Le règlement écrit précise les dispositions applicables à ces zones, que ce soit à travers :

- Les règles générales applicables à l'échelle communale (cf. titre II) et
- Les règles spécifiques à ces cinq grands types de zones énoncés précédemment (cf. titre III).

1.2.2. Composition du règlement écrit

Les règles générales applicables sur le territoire communal et celles précisées pour les grands types de zones sont structurées selon les dispositions prévues aux articles L.151-9 à L.151-41 du code de l'urbanisme et en application des articles R.151-27 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

Elles précisent :

REGLEMENT ECRIT	TITRE II - REGLES GENERALES APPLICABLES SUR LA COMMUNE (A TOUTES LES ZONES)	TITRE III - REGLES RELATIVES AUX TYPES DE ZONES EN FONCTION DE LEUR AFFECTATION PRINCIPALE ET DU TYPE D'OCCUPATION DES SOLS
SECTION 1 LES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	Chap. 1 - Limitation de certains usages de sols dans les secteurs exposés à des risques d'inondation, des nuisances, des pollutions de sols	Art.1 - Affectations des sols, constructions et types activités interdites
		Art.2 - Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières
		Art.3 - Mixité fonctionnelle et sociale
SECTION 2 LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES,	Chap. 1 - Conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies départementales : application de l'article L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme et du schéma routier départemental	Art.4 - Volumétrie et implantation des constructions : - emprise au sol et hauteur des constructions - règles d'implantation des constructions
	Chap. 2 - Qualité architecturale des constructions établies sur le territoire	Art. 5 - Caractéristiques architecturales des constructions et clôtures
	Chap. 3 - Préservation et mise en valeur d'éléments de patrimoine et de 'petit patrimoine' inventoriés : éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	Art. 6 - voir Titre II règles générales
	Chap. 4 - Conservation d'espaces non imperméabilisés	
	Chap. 5 - Zones humides et continuités écologiques	
	Chap. 6 - Préservation et à la gestion du patrimoine boisé et paysager : éléments inventoriés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	
	Chap. 7 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Art. 7 - voir Titre II règles générales
SECTION 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX ET LES EMPLACEMENTS RESERVES	Chap. 1- Conditions de desserte par les voies et d'accès aux voies	Art. 8 - voir Titre II règles générales
	Chap. 2 - Conditions de desserte par les réseaux	
	Chap. 3 - Les emplacements réservés	

1.2.1. Autres éléments portés sur le règlement graphique

Les documents graphiques réglementaires comprennent également :

a) Des dispositions locales réglementant ou limitant les conditions d'usage des sols

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), faisant référence à la pièce n° 3 du PLU,
- Les sites dans lesquels l'autorisation de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants au titre de l'article L.151-10 du code de l'urbanisme,
- Les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en zones agricole et naturelle,
- Les linéaires de voies le long desquels le changement de destination de locaux commerciaux est interdit,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

b) D'autres dispositions réglementaires relatives à l'utilisation des sols s'imposant au PLU

- La limite des espaces proches du rivage (rivage du Lac de Grand-Lieu), au sein desquels s'appliquent les dispositions des articles L.121-13 et L.121-14 du code de l'urbanisme,
- Les périmètres de protection de la nappe de Maupas : cf. servitudes à l'annexe 6 du règlement,
- Les zones inondables de la Boulogne (cf. atlas des zones inondables) : règles générales du règlement (Titre II - chapitre 1),
- Les zones de présomption archéologique : règles générales du règlement (Titre I - chapitre 6-10),
- Les monuments historiques : cf. servitudes à l'annexe 6 du règlement,
- Les boisements à préserver au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme : espaces boisés classés.

c) Des dispositions réglementaires relatives à des éléments de patrimoine bâti, naturel et paysager préservés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23

- Les éléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
 - o Les sites d'intérêt architectural, patrimonial et paysager,
 - o Les bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial et paysager,
 - o Les éléments de "petit-patrimoine",
- Les éléments de paysage, sites et les secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :
 - o Des espaces boisés d'intérêt paysager et/ou écologique,
 - o Des haies végétales, alignements d'arbres,
 - o Les zones humides inventoriées,
 - o Les cours d'eau inventoriés.

d) Des dispositions locales préservant les sentiers et cheminements “doux” à conserver au titre des articles L. 151-38 et R. 151-48 du code de l’urbanisme

- Les chemins piétonniers et/ou cyclables, et les sentiers de randonnée à conserver ou à créer.

*** Cas particuliers des secteurs soumis à des orientations d’aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du PLU)**

Les aménagements, les constructions et les installations projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l’orientation d’aménagement et de programmation spécifique au secteur.

CHAPITRE 2. LEXIQUE

DEFINITIONS DE TERMES

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. **Dans le présent règlement, les termes suivis d'un astérisque correspondent à des termes définis dans le présent lexique.**

ABRI DE JARDIN : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

ABRI POUR ANIMAUX : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur.

ACCES : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin établi entre la construction et la voie de desserte publique ou privée.

La largeur minimale de l'accès éventuellement définie par le règlement est alors mesurée depuis l'espace public jusqu'au droit de l'opération ou de la construction projetée.

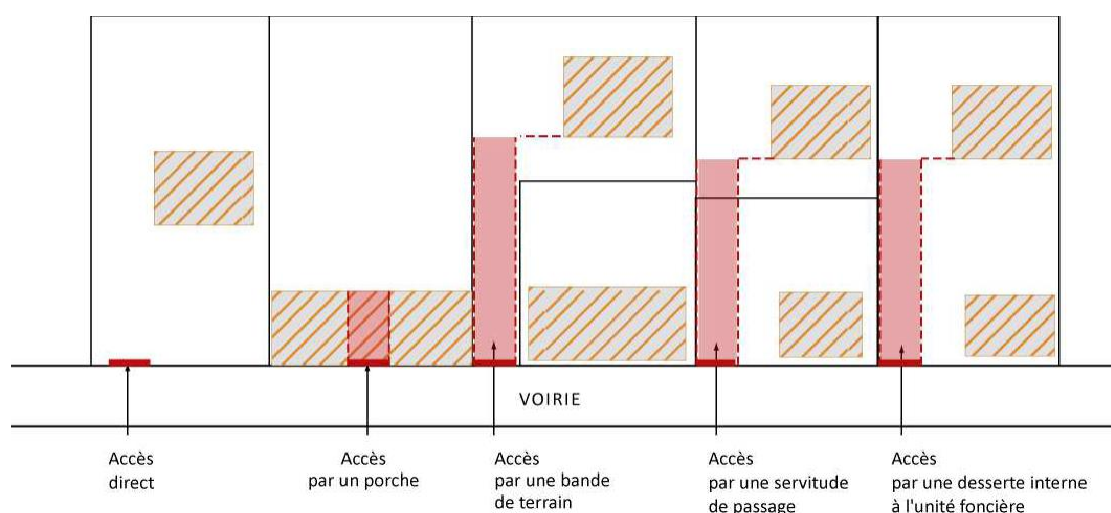
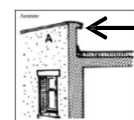


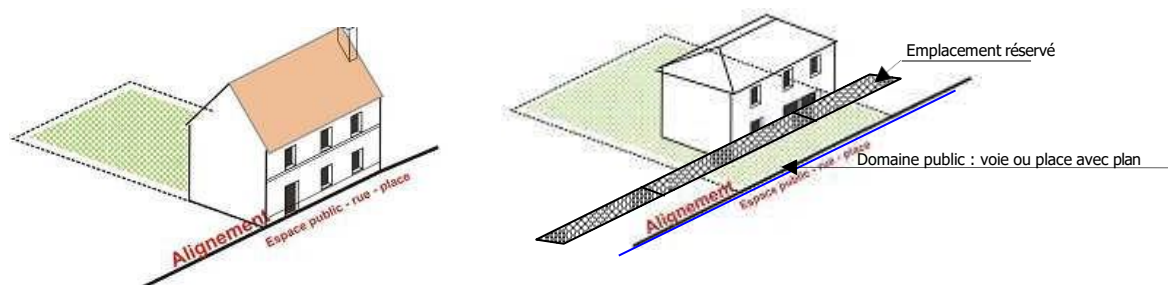
Schéma indicatif de compréhension des accès

ACROTÈRE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



Acrotère

ALIGNEMENT : limite entre le domaine privé et le domaine public, constitué des **voies et emprises publiques** ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé ayant pour objet de modifier une voie ou une emprise publique.



ANNEXE : Il s'agit d'une construction située sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal.

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage, remise, etc.).

L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. S'il existe un accès direct, il s'agit d'une extension de la construction principale et non d'une annexe.

ARTISANAT : voir chapitre 3 : définitions des "destinations et sous-destinations".

ATTIQUE: est considéré comme attique le ou les dernier(s) niveau(x) droit(s) placé(s) au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 m de la façade sur rue. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : voir chapitre 3 : définitions des "destinations et sous-destinations"

BATIMENT : construction close et couverte, à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

CHEMINEMENTS "DOUX" : voir définition des "voies et emprises publiques".

CLOTURE : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas considérés comme des clôtures.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : voir chapitre 3 : définitions des "destinations et sous-destinations".

CONSTRUCTION : ouvrage fixe et pérenne comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement ou carports, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le présent lexique ne remet pas en cause les régimes d'installation des constructions précaires et démontables et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.

CONSTRUCTION EXISTANTE [OU BATIMENT EXISTANT] : un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;

- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

CONSTRUCTION PRINCIPALE : Elle correspond au bâtiment à usage principal, devant être distingué des annexes, selon la vocation du site.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF : voir chapitre 3 : définitions des "destinations et sous-destinations".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE : voir chapitre 3 : définitions des "destinations et sous-destinations".

CONTINUITE VISUELLE DU BATI : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISE PUBLIQUE : voir définition des "voies et emprises publiques".

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : voir définitions des "destinations et sous-destinations".

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (ex : aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Les sous-sols enterrés, surmontés (recouverts) de surfaces végétales, sont pris en compte.

ESPACES VEGETALISES : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Un toit végétalisé peut être comptabilisé comme espace végétalisé sur la parcelle.

EXPLOITATION AGRICOLE : voir chapitre 3 : définitions des "destinations et sous-destinations"

EXTENSION : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'extension doit être contigüe et doit constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante.

Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

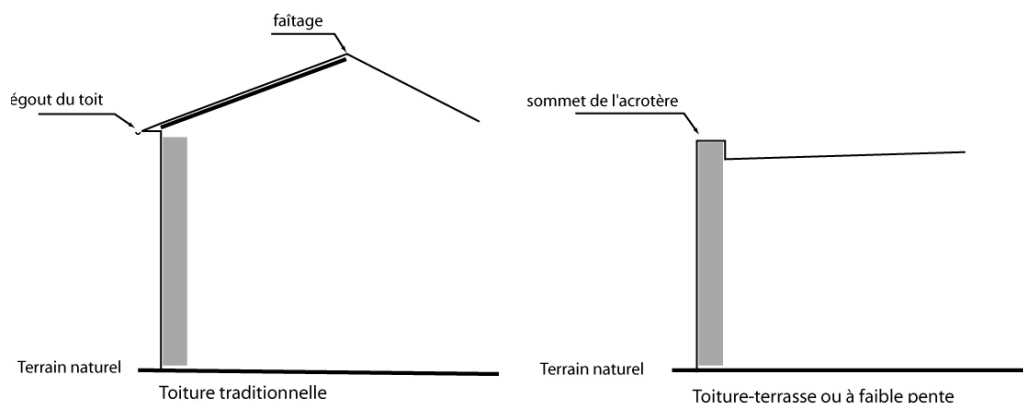
Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte la superficie du bâtiment existant à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

Extension mesurée : lorsque des règles ne sont pas précisées dans le corps du règlement, l'extension est considérée comme mesurée dès lors qu'elle est inférieure à la moitié de l'emprise au sol du bâtiment.

FAITAGE : voir définition de la hauteur maximale des constructions.

HABITATION : voir définitions des “destinations et sous-destinations”.

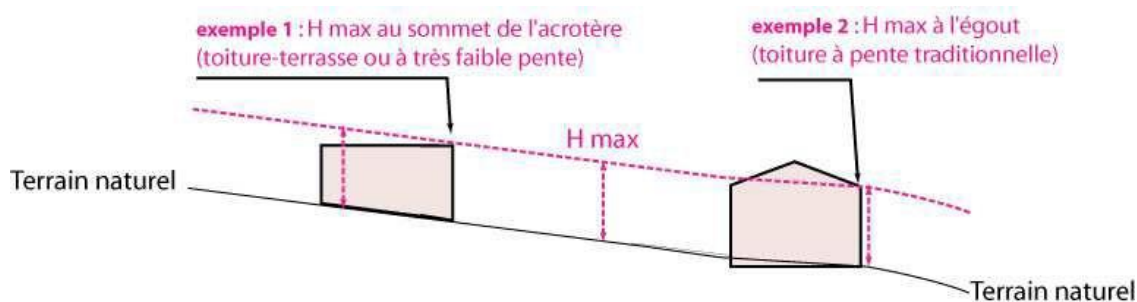
HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude entre le terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais et l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, lucarnes, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...).



Les hauteurs maximales définies au règlement des zones ne s'appliquent pas :

- aux **installations techniques de grand élancement** indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres **éléments annexes à la construction** ;
- aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**, à l'exception de ceux situés dans les espaces proches du rivage.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale fixée au règlement des zones est la différence d'altitude maximale admise, en tout point de la construction, entre la hauteur mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et sa projection verticale sur le terrain naturel, ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.



Mode de calcul de la hauteur maximale par rapport au terrain naturel en tout point de la construction

HEBERGEMENT TOURISTIQUE : voir définitions des “destinations et sous-destinations”.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances pour l'environnement (physique ou humain), qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

LIMITE SEPARATIVE : Elles correspondent aux limites entre unités foncières autres que celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques ou privées.

Le corps du règlement de zone peut prévoir des règles différentes entre les limites latérales et les limites de fonds de parcelle.

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'une construction ou partie de construction destinée à l'habitation, liée et nécessaire à des constructions et des usages admis sur une zone dont la destination principale est autre que l'habitation.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération conçue dans le cadre d'un schéma d'aménagement global cohérent, destinée à la réalisation d'un ensemble de constructions.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC),
- les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : parc de stationnement permettant de satisfaire, sur un même secteur géographique, tout ou partie des besoins en stationnement de plusieurs projets ou de constructions pouvant relever de destinations différentes générant des besoins en stationnement.

SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions prévues par le Code de l'Urbanisme.

SURFACE NON IMPERMEABILISEE : voir Titre II – chapitre 3 du présent règlement

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Il s'agit des voies publiques ou des voies privées, quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...), ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux), et comportant les aménagements nécessaires à la circulation. S'il est prévu un emplacement réservé pour création ou élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Remarque : les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions réglementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins (cf. Titre III – art. 4.2.2 ou art. 3.2.2 des chapitres des zones).

VOLUME SECONDAIRE : Il s'agit de toute construction attenante au volume principal de la construction et qui forme une unité fonctionnelle avec celui-ci (autre qu'une véranda, piscine ou pergola), et ayant une emprise au sol inférieure et des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

CHEMINEMENTS "DOUX" : Au sens du présent règlement, les cheminements "doux" correspondent aux cheminements destinés aux piétons et/ou aux cycles (qu'ils soient ou non réalisés en "site propre").

EMPRISES PUBLIQUES : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les emprises publiques intègrent les espaces publics ou privés destinés à une fréquentation publique tels que jardins publics, aires de stationnement, places, squares et commons, ainsi que les emplacements réservés destinés à l'aménagement de voirie publique, d'espace public...S'il est prévu un emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace public, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

ESPACES URBANISES : Ils correspondent aux zonages U identifiés sur les plans réglementaires.

CHAPITRE 3. DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir :

1. exploitation agricole et forestière,
2. habitation,
3. commerce et activités de service,
4. équipements d'intérêt collectif et services publics,
5. autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations comprennent les sous-destinations suivantes définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Ces destinations et sous-destinations sont précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016, définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Destinations	Sous-destinations
1. Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime (notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes)
	Exploitation forestière : cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière (notamment les maisons forestières et les scieries).
2. Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
3. Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination comprend, dans le présent règlement, les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

CHAPITRE 4. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

4.1 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU CODE DE L'URBANISME QUI DEMEURENT APPLICABLES EN PRESENCE D'UN PLU

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

4.2 SE SUPERPOSENT AUX REGLES PROPRES DU PLU, LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DE LEGISLATIONS SPECIFIQUES, NOTAMMENT :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées à l'annexe du PLU "Servitudes", se superposent aux règles propres du PLU, en particulier :

- Les servitudes d'urbanisme liées aux périmètres de protection des monuments historiques :
 - o L'ancienne église, classée monument historique par arrêté du 15 avril 1986,
 - o La villa des Bretau dières, inscrite à l'inventaire supplémentaire par arrêté du 24 mars 1997,
- Les servitudes d'urbanisme liées au périmètre du site naturel du Lac de Grand-Lieu, site classé le 24 août 1982,
- Les servitudes liées au périmètre de captage d'eau potable du Maupas, protégée par arrêté préfectoral du 19 août 2008,
- Le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Nantes Atlantique.

4.3 AUTRES INFORMATIONS UTILES A CONNAITRE, A L'INTENTION DES AMENAGEURS ET CONSTRUCTEURS

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 (cf. pièce n°6 du dossier de PLU),
- Des zones de préemption du conseil général, au titre des espaces naturels sensibles (cf. pièce n°6 du dossier de PLU),

Sont également applicables sur tout ou partie du territoire communal :

- Les dispositions relatives à l'aménagement et à la protection au littoral, applicables aux autorisations d'occupation des sols conformément aux articles 121-1 à 121-51 du Code de l'Urbanisme.
- Les règlements de lotissements, dans le délai légal de leur validité.

CHAPITRE 5. RAPPEL DE PROCEDURES RELATIVES A CERTAINS TRAVAUX

5.1 ADAPTATIONS MINEURES – DEROGATIONS – REGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

5.1.1 RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

5.1.2 RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

5.1.3 TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

5.1.4 TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les dérogations listées au 1.4 ne sont pas applicables :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques,
- aux immeubles d'intérêt patrimonial et paysager identifiés sur les documents graphiques réglementaires, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

5.2 OUVRAGES SPECIFIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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 coefficient d'occupation des sols 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...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt 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 1er des différents règlements de zones.

Pour rappel, les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la voirie départementale (distance de sécurité) (cf. Titre 2, chapitre 2, §2.2.)

5.3 RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

La reconstruction après destruction ou démolition, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

Dans le cadre d'une démolition liée à une inondation, se référer au 5.1.1. .

Dans le cadre de bâtiments situés en bordure de RD, se référer au Titre 2, chapitre 2, §2.2.

5.4 PERMIS DE DEMOLIR

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles nécessite la délivrance d'un **permis de démolir** (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) et notamment dans les périmètres suivants :

- périmètre de protection des monuments historiques suivants :
 - o ancienne église, classée monument historique par arrêté du 15 avril 1986,
 - o villa des Bretaudières, inscrite à l'inventaire supplémentaire par arrêté du 24 mars 1997,
- périmètre du site naturel classé du Lac de Grand-Lieu,

Le permis de démolir est aussi applicable aux secteurs et bâtiments identifiés sur le règlement graphique, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il existe également des périmètres à l'intérieur desquels l'autorisation de construire de nouveaux immeubles est subordonnée à la démolition des bâtiments existants au titre de l'article L151-10 CU.

5.5 LES TRAVAUX PORTANT ATTEINTE A UN ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 OU DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23h du Code de l'urbanisme.

5.6 LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions des articles R 421-14 c) et R 421-17 b) du Code de l'urbanisme.

Le changement de destination des bâtiments identifiés en zone agricole ou naturelle sur les documents graphiques du règlement, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'annexe n°3 du présent règlement écrit, qui a la même portée juridique que le règlement :

- présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en zones A et/ou N, identifiés sur le règlement graphique conformément à sa légende,
- complète, le cas échéant selon les bâtiments identifiés, les dispositions réglementaires prévues au règlement des zones concernées (A ou N) concernant les possibilités de changement de destination.

5.7 LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS VISES A L'ARTICLE L.421-2 ET L.421-4 DU CODE DE L'URBANISME

Les installations et travaux divers affectant l'utilisation des sols sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme.

En particulier :

L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :

- excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
- excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² et inférieure à 2 hectares est soumis à déclaration préalable.

5.8 EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification de clôtures est facultative. Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du 27 avril 2009 du Conseil municipal.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elle s ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

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

5.9 DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

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 4 ha).

5.10 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE:

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire,
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Entités archéologiques

Les zones archéologiques reportées sur les documents graphiques réglementaires correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

Rappel réglementaire

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « *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 que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »

Le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire sera saisi systématiquement :

- pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (ces zones présentées dans le rapport de présentation du PLU sont également reportées sur le règlement graphique ou plan de zonage du PLU et la liste des entités archéologiques ou de zones de sensibilité archéologique recensées par la DRAC est indiquée au rapport de présentation du PLU) ;
- pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, 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 les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

5.11 TRAVAUX SUR BATI EXISTANT

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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3^{ème} alinéa).

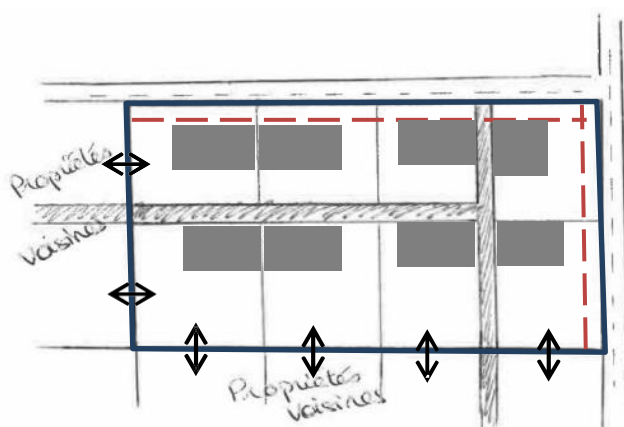
En conséquence, dans le cadre du présent règlement, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

Exemple avec les dispositions du PLU suivantes :

Exemple avec les dispositions du PLU suivantes :

- — Marge de recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques
- ↔ Retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives
- Périmètre du lotissement

Les règles du PLU s'appliquent au périmètre du lotissement (application de l'article R 151-21)



TITRE II. LES REGLES GENERALES

APPLICABLES SUR LA COMMUNE

CHAPITRE 1. LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS ET DE CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS

1.1 Le risque d'inondation

Certaines parties du territoire sont exposées au risque d'inondation identifié par l'atlas des zones inondable du bassin versant du lac de Grand-Lieu concernant la Boulogne et la Logne, notifié à la commune en janvier 2009. Les secteurs exposés aux risques d'inondation sont identifiés sur le règlement graphique du PLU conformément à sa légende (cf. trame spécifique).

La représentation cartographique de la zone inondable sur les documents graphiques du PLU constitue le document de référence pour déterminer le caractère inondable éventuel d'un secteur donné. Pour le cas particulier des unités foncières situées dans les secteurs de frange (limite de la zone inondable), un doute peut exister quant à leur inclusion effective, ou non, au sein de la zone inondable compte tenu notamment de l'échelle retenue pour l'élaboration de la cartographie du zonage réglementaire.

Pour gérer les demandes de permis de construire dans des secteurs de franges de la zone inondable, il sera demandé aux maîtres d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, un plan de masse coté dans les trois dimensions. En comparant la cote du terrain d'assiette du projet ainsi obtenue à la cote de référence issue de l'atlas des zones inondables extrapolée au droit du secteur en cause, il sera possible de déterminer avec une plus grande précision la limite de la zone inondable sur l'unité foncière considérée.

Le règlement relatif aux zones inondables s'appliquera uniquement à l'intérieur du périmètre qui aura ainsi été localement affiné. Cette appréciation locale de la limite de la zone inondable dans les secteurs de frange ne justifie pas pour autant une modification du zonage réglementaire, procédure requise uniquement pour des modifications notables.

En zones inondables, les possibilités de création et d'extension de constructions sont admises sous les conditions suivantes :

- la réalisation d'un sous-sol est interdite,
- les habitations doivent avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation ou, par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage),
- les piscines seront autorisées sous réserve que la position de l'ouvrage soit indiquée par un marquage visible au-dessus de la cote de référence et sous réserve que les équipements sensibles (filtration par exemple) des éventuels locaux techniques soient situés au-dessus de la cote de référence,
- les clôtures doivent être réalisées de façon à faciliter l'écoulement des eaux en cas de crue,
- les équipements lourds, sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique, chaudière, générateur...) doivent être situés au-dessus de la cote de référence.
- les activités admises dans le secteur ont l'obligation de prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation ou de submersion.

Ces secteurs sont soumis aux dispositions du Plan de gestion du risque d'inondation du bassin Loire-Bretagne (2016-2021), dont les principales s'imposant au plan local d'urbanisme sont rappelées ci-après :

Disposition 1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

Le P.L.U. dont le projet est arrêté après le 31 décembre 2016 prend dans son champ de compétence les dispositions permettant de **préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle**.

Par exception au 1er alinéa, dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, sous réserve de préserver la sécurité des personnes :

- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle), démolitions-reconstructions, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée : en particulier, la construction destinée à l'habitation doit bénéficier d'un niveau habitable situé au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation ou par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage).
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Dans les secteurs exposés à des risques très forts, notamment là où l'alerte et l'évacuation des personnes ne peuvent être assurées aisément, ces éventuelles dérogations doivent être examinées avec la plus grande rigueur.

Disposition 2 : Préservation de zones d'expansion* des crues

Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, le P.L.U., dont le projet est arrêté après le 31 décembre 2016, prend dans son champ de compétence les dispositions permettant d'interdire la réalisation de nouvelle digue* ou de nouveaux remblais dans les zones inondables, qui diminueraient les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets.

*** digue :** ouvrage réalisé avec pour objectif de préserver des inondations les terrains plus bas que leur crête, situés à leur arrière.

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les régallages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;

en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1.

Disposition 3 : Non-aggravation du risque par la réalisation de nouvelles digues

De nouvelles digues* ne peuvent être mises en place que dans la mesure où elles n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité* de la zone protégée et n'induisent pas des impacts significatifs négatifs dans le bassin versant, aussi bien en amont qu'en aval de l'aménagement.

Disposition 4 : Zones potentiellement dangereuses

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées, les interdictions prévues à la disposition 1 s'appliquent. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, le P.L.U. dont le projet est arrêté après le 31 décembre 2016, prend dans son champ de compétence les dispositions permettant d'interdire l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes. Les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable. : en l'occurrence, la construction destinée à l'habitation doit bénéficier d'un niveau habitable situé au-dessus de la côte de référence de l'aléa inondation ou par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage).

**1.2 La réglementation parasismique
(cf. annexe 6 du présent PLU)**

La commune de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone d'aléa modéré. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1er mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

Une information relative au risque séisme est disponible sur le site internet www.planseisme.fr.

**1.3. Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles
(cf. annexe 6 du présent PLU)**

Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 6 du PLU ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

1.4 Les sols pollués

La liste de sites ayant accueilli des activités susceptibles de générer une pollution des sols est consultable sur le site Internet : <http://basias.brgm.fr/>.

A défaut d'inventaires et d'études précises, certains sites concernés par des présomptions de remblaiements de qualité incertaine voire de sols pollués, sont identifiés par la commune sur le règlement graphique conformément à sa légende.

1.5 Constructibilité interdite le long des grands axes routiers au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme (loi Barnier)

cf. chapitre 2 - 2.1 suivant.

1.6 Les zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan des infrastructures de transports terrestres (pièce 6 du PLU), les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 Février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières.

Les règles définies aux chapitres 1 à 5 du Titre III relatives aux hauteurs et types de clôtures admis dans les zones, ne s'opposent pas à la réalisation de dispositifs de type murs anti-bruit réalisés le long des infrastructures de transports bruyantes définies par l'arrêté préfectoral n° 2020/RTE/0269 du 5 novembre 2020, portant révision classement sonore des infrastructures de transports routières et ferroviaires du département.

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME (LOI BARNIER)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Dans le cadre du présent règlement, une bande inconstructible de 100 m s'applique en dehors des zones urbanisées de part et d'autre de l'axe de la RD 117.

Cette interdiction de construction 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.

Dispositions particulières

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par rapport aux voies départementales visées par les dispositions de la loi Barnier (cf. 2.1), lorsqu'il comporte une étude justifiant en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sous réserve de l'avis du Conseil Départemental de Loire-Atlantique, les règles générales du 2.2 ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises si le bâti est desservi par une RD ;
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions mesurées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide du SETRA intitulé « *Recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – Aménagement des routes principales* » ;
- les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes respectant un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
- l'implantation des éoliennes respectant le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « *la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou*

supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation ;

- certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers etc. sous réserve de respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée et de proposer une intégration paysagère qualitative ;
- les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales qui respectent les conditions des dispositions des articles 34 et 35 du Règlement de Voirie Départementale.

2.2 CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL

Règles générales

En dehors de l'agglomération et des espaces urbanisés, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-après, devront respecter les marges de recul minimales suivantes :

- RD 117 : 100 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 117,
- Future liaison A 83 / Saint-Philbert de Grand-Lieu : 100 m minimum de part et d'autre des limites de l'emplacement réservé destiné au projet de liaison structurante entre Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et l'autoroute A 83.
- Autres routes départementales : 25 mètres minimum par rapport à l'axe des voies départementales concernées.
- Contournement Sud-ouest de l'agglomération de Saint-Philbert de Grand-Lieu (RD 861) : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie existante, sauf à réaliser des ouvrages et des constructions en surplomb de la voie pour les zones 2AUe et 1AUe du Clos Papin. Dans ces conditions, ces ouvrages et constructions devront garantir une hauteur minimale pour permettre la circulation de tout type de véhicule sur la RD 861
- Contournement Sud de l'agglomération de Saint-Philbert de Grand-Lieu (RD 861 en projet) : 25 mètres par rapport à l'axe de l'emplacement réservé destiné au projet d'extension de la voie existante.

Clôtures en bordure de route départementale

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

2.3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1 Règles générales relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions

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.

Sous réserve de règles particulières précisées par zones (cf. article 5 des chapitres 1 à 6 du TITRE III), les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'implantation des constructions doit éviter tout affouillement ou exhaussement par rapport au terrain naturel qui ne serait pas nécessaire au projet de construction, sauf si des dispositions réglementaires ou des nécessités techniques l'imposent.

Le niveau rez-de-chaussée de toute nouvelle construction principale doit être édifié à au moins 20 cm au-dessus du niveau de la ou des voies(s) existantes à hauteur du projet de construction.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée qu'ils soient réalisés en façade ou en toiture.

D'autres dispositions pourront être acceptées pour des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

2.3.2 Éléments de patrimoine bâti et urbain et de "petit patrimoine" identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

a) Dispositions générales

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

Ces éléments du patrimoine ainsi identifiés au regard de leur qualité architecturale, urbaine et paysagère doivent être conservés et faire l'objet d'un entretien ou d'une restauration, sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques réglementaires ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles* et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres et notamment en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,...).

Pour la préservation de ces éléments de patrimoine, seront aussi pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives,
- le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours, parcs, ...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues.

** éléments d'architecture originelle à prendre en compte : les matériaux, les enduits traditionnels, les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, ...), les soubassements, les souches de cheminée,...*

b) Dispositions particulières

Conservation et modifications légères des caractéristiques architecturales originelles de la construction

- Les formes et aspects des toitures d'origine de la construction doivent être respectées et restaurées ;
Les panneaux solaires peuvent toutefois être admis en toitures, à condition qu'ils soient harmonieusement placés sur la toiture si cette dernière est visible depuis le domaine public.
- Les matériaux d'origine de façade de ces constructions d'intérêt architectural ou patrimonial doivent être conservés ou restaurés ;
- Les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie et la composition de la façade de construction concernée, en particulier pour les façades visibles depuis l'espace public. De nouveaux percements peuvent éventuellement être admis sur ces façades, à condition qu'ils n'altèrent pas la lisibilité de la typologie de la construction ni les éléments de composition ;
- Sur les façades visibles depuis l'espace public, les volets battants doivent présenter un aspect similaire et être traitées dans le respect de l'architecture de la construction ;

- Lorsqu'ils sont toujours de qualité, les éléments de détails architecturaux des façades, caractéristiques du patrimoine, doivent être conservés et entretenus et ne doivent pas être dégradés ou simplifiés lors de restauration, en particulier, la corniche, les encadrements de baies, clés, linteaux de portes, etc... ;
- Les descentes d'eau pluviale doivent être en matériau de qualité (zinc, cuivre, aluminium de teinte similaire au zinc).

Restriction à l'utilisation de nouveaux dispositifs modifiant l'aspect originel de la façade

- Sur ces façades, sont interdits les coffres de volets roulants en saillie sur la façade ;
- Le recours à des matériaux renouvelables, ou à des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ne sont pas admis sur des bâtiments d'intérêt patrimonial dès lors que cela remet en cause l'aspect architectural et patrimonial du bâtiment.

Traitement d'une extension d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial inventorié

- Les extensions des constructions et ensembles bâtis identifiés, lorsqu'elles sont admises par le règlement des zones, ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- L'extension d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reprise de l'architecture traditionnelle de la construction faisant l'objet du projet d'extension).

CHAPITRE 3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 MODALITES D'APPLICATION DES OBLIGATIONS DE CONSERVATION D'ESPACES NON IMPERMEABILISES

Les modalités d'application de ces dispositions sont précisées au chapitre 5.2.3 suivant, relatif à la gestion des eaux pluviales.

3.2 GESTION DU PATRIMOINE BOISE ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE

3.2.1 Les espaces boisés significatifs : espaces boisés classés

Les espaces boisés sont classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ces espaces boisés classés ainsi repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, arbres isolés, à conserver, à protéger.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

3.2.2 Boisements, éléments paysagers identifiés en application des articles L.151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme

a) Préservation des éléments du paysage inventoriés sur le règlement graphique* ou sur des OAP

*** cf. règlement graphique : plans des éléments d'intérêt paysager et patrimonial)**

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans des cas particuliers énoncés au b) suivant.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi, ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Les constructions doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres des limites d'emprise des haies, des arbres et alignements d'arbres, des limites d'espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme.

b) Cas de suppression possible d'éléments paysagers inventoriés devant être accompagnée de mesures compensatoires

La nécessité d'abattage et de suppression de haies, d'arbres, d'alignement d'arbres ou de boisements inventoriés par le règlement graphique du PLU peut exceptionnellement être admise pour les raisons suivantes :

- Raisons sanitaires ou de sécurité
- Création et entretien d'accès (notamment agricoles)
- Aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable
- Passage de réseaux

- Mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général (type projet éolien...), sous réserve de rester circonscrit et d'absence d'alternative à la suppression des éléments paysagers inventoriés,
- La replantation de vignes

La suppression de plantations existantes inventoriées et soumise à déclaration préalable, devra être compensée sur le terrain d'assiette ou à défaut sur le territoire communal, de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales * ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) composée(s) d'essences locales *

* Essences locales : choix à opérer en prenant en compte les annexes 1 et 2 du présent règlement

3.3 ZONES HUMIDES ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

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

dès lors que ces travaux, constructions ou installations emportent la destruction de plus de 1000 m² de zone humide.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o la sécurité des personnes ;
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau,
 - o l'aménagement de travaux d'équipement ou la réalisation d'opération d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation).
- les opérations ayant fait l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » validé.

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha). A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) et celles figurant dans le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu.

Pour information et par nécessité de les protéger, les zones humides ont été inventoriées sur l'ensemble du territoire communal et identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le plan graphique par une trame particulière.

Cet inventaire n'a toutefois pas la prétention d'être exhaustif, il est de la responsabilité de tout porteur de projet de respecter la législation sur l'eau et, en cas de doute sur l'existence ou non d'une zone humide, de mener les études préalables nécessaires.

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

CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU

Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet. Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

Ce stationnement concerne les véhicules motorisés, les deux roues motorisées ou non, ainsi que les autres dispositifs liés à la mobilité (trottinette, gyropode,...).

Des systèmes de recharge de véhicule électrique sont à privilégier pour toute nouvelle création de places de stationnement. Le nombre sera défini en fonction des besoins de l'opération.

CHAPITRE 5. CONDITIONS D'EQUIPEMENTS ET RESEAUX

5.1 DESSERTE PAR LA VOIRIE

5.1.1. Accès

1. La demande d'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

2. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les caractéristiques des accès doivent aussi être adaptées dans le cas d'accès aux voies devant permettre le ramassage des ordures ménagères. Pour les zones d'activités, les accès doivent permettre d'assurer une entrée et une sortie aux parcelles pour les poids lourds sans manœuvre sur la voie publique.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.
5. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.
6. Tout nouvel accès sur la RD 117 et sur la RD 861 sera interdit.

5.1.2. Desserte par les voies

1. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques adaptées :
 - aux usages et au trafic qu'elles sont amenées à supporter,
 - aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et le cas échéant, du ramassage des ordures ménagères.
3. La largeur de la chaussée d'une voie à double sens de circulation automobile, destinée à desservir au moins 5 logements ne peut être inférieure à 4 mètres.
4. Sauf dispositions spécifiques précisées au sein des orientations d'aménagement et de programmation, auquel cas les présentes dispositions ne s'appliquent pas,

les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules (y compris les véhicules de secours et d'enlèvement des déchets) de faire aisément demi-tour.

5.1.3 Cheminements piétonniers et cyclables

1. Toute opération d'aménagement d'ensemble doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et/ou cyclables.
2. Les liaisons 'douces' (circuits piétonniers et/ou cyclables) existantes identifiées au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement conformément à la légende, doivent être conservées.
3. Un cheminement peut être déplacé, sous réserve de ne pas en modifier l'usage.

5.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

5.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

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

5.2.2 Assainissement : eaux usées

a. Lorsqu'elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif,

Toute construction ou installation, dont la destination le requiert, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles et des eaux usées résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Les eaux de vidange de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées (cf. c. eaux de piscines).

b. En l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif,

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à pouvoir se raccorder le cas échéant au réseau public d'assainissement ultérieurement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou le réseau d'eau pluviale est interdite.

c. Cas des eaux de piscines,

Les eaux de vidange de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale, qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

5.2.3 Assainissement : eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau ou les dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

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

Les surfaces non imperméabilisées correspondent à toutes les surfaces aménagées ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place.

A contrario, un espace imperméabilisé est une surface sur laquelle les eaux de pluie ruissellent et ne s'infiltrant pas dans le sol. Il s'agit des surfaces bâties et des surfaces couvertes par des matériaux étanches, tels que les enrobés ou dallages.

Certaines surfaces intermédiaires, telles que les dallages à joint poreux, les toitures végétalisées, ou encore les revêtements stabilisés..., permettant une infiltration partielle des eaux pluviales (d'où un ruissellement limité) pourront être considérées comme des surfaces non imperméabilisées à 50 % (par exemple, 100 m² de surfaces stabilisées pourront être considérés comme 50 m² de surfaces non imperméabilisées).

Calcul du coefficient d'imperméabilisation d'une parcelle ou unité foncière

Le coefficient d'imperméabilisation (CIS) d'une parcelle ou unité foncière est déterminé de la manière suivante :

$$CIS = \frac{\text{Surfaces imperméabilisées} + 0,5 \times \text{surfaces partiellement imperméabilisées}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}} \times 100$$

avec :

	Définition	Coefficient d'application
Surfaces non imperméabilisées	toutes les surfaces aménagées ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place	0
Surfaces partiellement imperméabilisées	Surfaces permettant une infiltration partielle des eaux pluviales (d'où un ruissellement limité), telles que les dallages à joint poreux, les toitures végétalisées, ou encore les revêtements stabilisés...	0.5 <i>par exemple, 100 m² de surfaces stabilisées pourront être considérés comme 50 m² de surfaces imperméabilisées</i>
Surface imperméabilisée	surface sur laquelle les eaux de pluie ruissellent et ne s'infiltrant pas dans le sol. Il s'agit des surfaces bâties et des surfaces couvertes par des matériaux étanches, tels que les enrobés ou dallages	1

Ce mode de calcul s'applique à toute surface imperméabilisée y compris celles qui ne nécessitent pas le dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Coefficient d'imperméabilisation maximal à respecter

Prenant en compte le dimensionnement des réseaux d'eau pluviale et afin de limiter la surcharge du réseau collectif par un excès d'eaux de ruissellement généré par l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols, un coefficient maximal d'imperméabilisation est défini par unité foncière, d'une zone à l'autre, selon les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Les coefficients d'imperméabilisation maximale admissibles pour chaque zone sont décrits dans le tableau ci-après.

Coefficients d'imperméabilisation considérés pour les différentes zones du PLU

Espaces concernés	Coefficient d'imperméabilisation maximale	Echelle d'application du coefficient
ZONES A DOMINANTE D'HABITAT		
Ua	Non réglementé	Parcelle
Ub	70%	Parcelle
Uh	70%	Parcelle
1AUa et 2AUa	Imperméabilisation non réglementée, rejet limité à 3l/s/ha	Zone
ZONES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS		
UI	Non réglementé	/
1AUI et 2AUI	Imperméabilisation non réglementée, rejet limité à 3l/s/ha	Zone
ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES		
Ue	80%	Parcelle
Uec	80%	Parcelle
1AUe, 2AUe et 2AUec	Imperméabilisation non réglementée, rejet limité à 3l/s/ha	Zone
ZONES A DOMINANTE AGRICOLE		
A, An, Av, Ab, As, Agv, Ad	Non réglementé	/
ZONES A DOMINANTE NATURELLE		
N, NR, NI, Nlt	Non réglementé	/

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non

polluées et les eaux de vidange des piscines devant avoir fait l'objet d'un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Dérogation exceptionnelle au règlement du zonage : dépassement de l'imperméabilisation maximale autorisée en zones urbaines

L'imperméabilisation maximale fixée est une règle à laquelle il ne pourra être dérogé qu'à titre exceptionnel, dans des cas extrêmement limités (par exemple : extension limitée sur une parcelle dont l'imperméabilisation résiduelle est nulle, au regard des coefficients stipulés ; projet d'intérêt général dont l'exécution serait compromise par le coefficient d'imperméabilisation maximal correspondant à la zone du PLU). Le cas échéant, une dérogation devra être demandée auprès des services municipaux et nécessitera l'accord de la commune.

En cas d'acceptation de cette dérogation, une mesure compensatoire devra être mise en œuvre pour réguler ou infiltrer les eaux pluviales de la surface imperméabilisée excédentaire (voir ci-après).

Idéalement, les eaux de ruissellement issues de la surface imperméabilisée excédentaire devront être infiltrées, par exemple par la mise en œuvre d'un puits d'infiltration individuel. En cas d'impossibilité de recourir à l'infiltration (sols défavorables et/ou nappe affleurante), un ouvrage de régulation devra être mis en œuvre.

Les volumes et débits de fuite à mettre en œuvre seront les suivants :

- Débit de fuite = 0,5 l/s
- Stockage = 1 m³

5.2.4 Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

5.2.5 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'aménagement d'ensemble répondant à l'un des critères suivants, à savoir celles permettant :

- la réalisation d'au moins 5 logements (en zones U, 1AU)
- l'accueil d'activités économiques (en zones 1AUe ou 1AUec),
- la création d'équipements d'intérêt collectif (en zone UI)

doivent prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE 6. EMBLEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du PLU délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ainsi qu'aux espaces verts à créer ou à modifier en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les emplacements réservés sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant sur les documents du règlement graphique, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
- Les emplacements réservés pour création ou extension de voies constituent une limite de référence pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

TITRE III.

REGLES RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES EN FONCTION DE LEUR AFFECTATION PRINCIPALE ET DU TYPE D'OCCUPATION DES SOLS

Chapitres	Zones	Affectation principale
Chapitre 1	Ua, Ub, Uh, 1AUa, 2AUa	Habitat et mixité fonctionnelle
Chapitre 2	Ue, Uec, 1AUe, 2AUe, 2AUec	Activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires, commerciales et de services
Chapitre 3	U _ℓ , 1AU _ℓ , 2AU _ℓ	Equipements d'intérêt collectif
Chapitre 4	A, Ab, An, Av Ad, As, Agv	Zone agricole A comprenant des zones distinguées selon leur destination et usages principaux
Chapitre 5	N, NR, Nc, Nd, Nlt	Zone naturelle N comprenant des zones distinguées selon leur destination et usages principaux

CHAPITRE 1. HABITAT

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DOMINANTE D'HABITAT (ZONES Ua, Ub, Uh, Uha, 1AUa, 2AUa)

CARACTERE DES ZONES A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT (ZONES Ua, Ub, Uh, Uha, 1AUa, 2AUa)

En tant que traduction réglementaire des orientations du P.A.D.D. relatives à l'habitat énoncées ci-dessous, les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones à dominante d'habitat comprenant les zones Ua, Ub, Uh, 1AUa et 2AUa (cf. règlement graphique), amenées à recevoir de nouvelles constructions.

- Les zones Ua, Ub et Uh sont constructibles (de suite),
- La zone 1AUa, zone dite ouverte à l'urbanisation, est constructible, dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.
- La zone 2AUa, "fermée à l'urbanisation" n'est qu'aménageable et constructible à plus long terme. Une zone 2AUa ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les règles générales définies pour l'ensemble de la zone à dominante d'habitat peuvent être assorties de règles particulières en fonction des zones suivantes :

- Zone Ua : zone de centre-bourg,
- Zone Ub : zone à dominante d'habitat de l'agglomération (développée autour du centre-bourg) et quartiers d'habitat aggloméré de Guinèvre et de la Sorinerie,
- Zone Uh (et Uha) : secteur agglomérés situé en dehors de l'agglomération correspondant à des villages et à des entités urbaines assimilées à des villages. Les parties de zones Uh localisées à proximité de bâtiments d'exploitation agricole ou viticole sont classées en zone Uha.
- Zone 1AUa : zone d'extension urbaine à vocation principale d'habitat
- Secteur à valeur patrimoniale du centre-bourg, tel qu'il est identifié par le présent règlement graphique (cf. dispositions spécifiques à l'article 2),
- Secteur de mixité fonctionnelle et commerciale du centre-bourg (linéaires commerciaux identifiés sur le règlement graphique),
- Secteurs sur lesquels la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants, identifiés sur le règlement graphique (conformément à sa légende) au titre de l'article L.151-10 du code de l'urbanisme,
- Secteurs concernés par des OAP - orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3 du PLU)
Les conditions d'aménagement et d'équipement de certaines zones U et des zones AU sont définies dans le présent règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation (cf. O.A.P. - pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les futures opérations d'aménagement, travaux et constructions prévues sur ces secteurs devront être compatibles.
Ces O.A.P. pourront être précisées pour les zones 2AUa lors de procédures de modification ou de révision du PLU, nécessaires pour les ouvrir à l'urbanisation.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES****1.1. Destinations des constructions dans les zones U, AUa à vocation principale d'habitat**a) Règles générales

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerces de détail		sous condition*
	Restauration		X
	Commerces de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		sous condition*
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacle		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		sous condition*
	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

*** cf. article 2 suivant : destinations soumises à des conditions particulières pour être autorisées.**

Le changement de destination d'une construction existante est autorisé dès lors que la destination future correspond à l'une de celles autorisées ci-dessus.

b) Règles particulières pour certains secteursDans les zones 2AUa, sont interdites

- toute nouvelle construction et installation en l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée, à l'exception des ouvrages et travaux d'intérêt général, visés au Titre I, chapitre 5.

Sur les linéaires de locaux commerciaux, identifiés sur le règlement graphique le long des rues désignées sur le plan ci-après au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, est également interdit :

- le changement de destination des rez-de-chaussée des locaux commerciaux, à d'autres fins que des commerces ou activités de services.

En zones Uha (localisées à proximité de bâtiments d'exploitation agricole ou viticole) : est également interdite :

- la création de logements.

**1.2. Usages et affectations de sols interdites
dans les zones U, AUa à vocation principale d'habitat**

Sont interdites :

- de manière générale, les activités incompatibles avec l'habitat et l'environnement : activités représentant un risque de nuisances (bruit, risques en cas d'incident, d'accident, de dysfonctionnement), pour l'habitat environnant et l'environnement,
- la création de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de villages de vacances,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les éoliennes dans les périmètres de protection des monuments historiques (cf. annexe 6 du PLU : servitudes d'utilité publique),
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol (y compris la création de plans d'eau), à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à la réalisation d'opérations, de travaux ou de constructions pouvant être admises dans la zone selon les destinations et les sous-destinations ou le type d'activités autorisés dans la zone.

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

Sont admises sous condition :

2.1. Destinations de constructions soumises à des conditions particulières dans les zones U à vocation principale d'habitat

- les commerces de détail à condition que leur surface de plancher n'excède pas 1000 m²,
- l'hébergement touristique et hôtelier, à l'exception des habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- l'industrie, dès lors qu'elle est compatible avec l'habitat et qu'elle s'apparente à une activité d'artisanat et de production.

2.2. Usages et affectations de sols soumises à des conditions particulières dans les zones U, AUa à vocation principale d'habitat

- l'extension mesurée des constructions existantes destinées à des activités aux destinations normalement interdites dans ces zones, à condition :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - o que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec l'habitat et les milieux environnants.
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

2.3. Règles particulières pour certains secteurs

2.3.1 Sur les linéaires de locaux commerciaux, identifiés sur le règlement graphique le long des rues désignées sur le plan ci-après au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

- en cas de déconstruction / construction, le rez-de-chaussée du bâtiment doit présenter une vitrine commerciale ou de services donnant sur la rue de l'Hôtel de Ville.

2.3.2 En secteur à valeur patrimoniale du centre-bourg, tel qu'il est identifié sur le règlement graphique,



- la construction est admise sous réserve d'être réalisée en harmonie architecturale et paysagère avec les constructions environnantes
- la construction devra être réalisée sur deux niveaux minimum sans excéder trois niveaux (cf. article 4)

2.3.3 Dans les secteurs identifiés par une trame spécifique conformément à la légende des documents graphiques réglementaires, au titre des articles L.151-10 et R.151-34. 3°) du code de l'urbanisme,



- la construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat est subordonnée à la démolition des bâtiments existants.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (24/06/2019).



2.3.4 Dans les secteurs de la zone U, concernés par des O.A.P. (secteurs Ua, Ub et Uh concernés)

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à condition
 - o d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur concerné (cf. pièce n° 3 du PLU – O.A.P.),



2.2.5. Dans les zones 1AUa, concernés par des O.A.P.

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation,
- celles destinées aux activités de services, compatibles et en lien avec l'habitat, sous réserve de rester secondaires par rapport à l'habitat,

à condition

- o d'être réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone U ou de la zone 1AU concernés,
- o d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour la zone 1AU concernée (cf. pièce n° 3 du PLU – O.A.P.),

2.3.6. Dans les zones Uha.

- l'extension mesurée des constructions principales existantes, à condition que leur extension soit réalisée à l'opposé des bâtiments d'exploitation agricole ou viticole les plus proches, sauf en cas d'impossibilité justifiée,
- l'extension et la création d'annexes de la construction principale à condition qu'elles ne s'accompagnent pas de la création de logement nouveau.

ARTICLE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1 Objectifs de mixité sociale

Les projets d'aménagement réalisés sur les secteurs suivants, délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, devront comprendre une part minimale de logements locatifs sociaux en compatibilité avec les O.A.P. les concernant :

Identification du secteur par son numéro d'OAP *	Localisation du secteur	Nombre minimal de logements à réaliser	Part ou nombre minimal de logements locatifs sociaux à réaliser
Ua ^{OAP A2}	Le Clos St François	95	35 logements
Ub ^{OAP A3}	Rue des Aveliniers	5	2 logements loc. sociaux si plus de 10 logements
Ub ^{OAP A4}	Rue de la Minoterie	15	2 logements loc. sociaux par tranche de 10 logements
1AUa ^{OAP A1}	Les Grenais	59	15 logements

* cf. Orientations d'aménagement et de programmation - O.A.P. (pièce n° 3 du PLU)

Dans le cas d'une urbanisation progressive du secteur, par le biais de plusieurs opérations d'aménagement indépendantes les unes des autres :

- le nombre de logements minimum à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée ;
- la part de logements affectée à des logements locatifs sociaux à réaliser sur la partie du secteur concerné, devra respecter, un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur arrondie prise par défaut, calculée sur la base des pourcentages définis ci-dessus) ;
- Dans le cas d'un aménagement partiel du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

3.2 Objectifs de mixité fonctionnelle : linéaire de diversité commerciale

Sur les linéaires de locaux commerciaux, identifiés sur le règlement graphique le long des rues désignées sur le plan ci-après (cf. linéaires en noirs, gras) au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles, les démolitions / construction et les opérations de réhabilitation ou de requalifications des bâtiments existants, doivent :

- conserver un rez-de-chaussée destiné au commerce ou à une activité de service,
- en cas de démolition / construction, le rez-de-chaussée du bâtiment doit présenter une vitrine commerciale ou de services donnant sur la rue faisant l'objet d'un linéaire.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****4.1 Règles générales relatives aux emprises au sol et hauteurs des constructions****4.1.1. Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, à l'exception de celle des abris de jardin qui ne doit pas dépasser 15 m².

4.1.2. Hauteur des constructions

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

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

Hauteur des constructions principales à usage d'habitation :

	Zones	Toiture deux pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit (avec comble aménageable)	Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère (avec attique aménageable sur un niveau).
Constructions principales à usage d'habitation	Ua, Ub et 1AUa	9,5 m	10,5 m
	Uh et Uha	6,5 m	7,5 m

Le niveau rez-de-chaussée de toute nouvelle construction principale doit être édifié à au moins 20 cm au-dessus du niveau de la ou des voies(s) existantes à hauteur du projet de construction.

En secteur à valeur patrimoniale du centre-bourg, tel qu'il est identifié par le règlement graphique, la construction devra comprendre, sur au moins les deux tiers de son emprise au sol, deux niveaux minimum sans excéder trois niveaux.

Hauteur des annexes :

La hauteur maximale des **annexes** des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder :

Zones	Hauteur maximale de l'annexe à l'habitation mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère		Cas de l'annexe à toit monopente implantée en limite séparative
	à plus de 3 m des limites séparatives	En limite ou à moins de 3 m des limites séparatives	Hauteur maximale du mur mitoyen ou adossé à la limite séparative
Zone U, 1AU: annexes des habitations	5 m à l'égout 5,5 à l'acrotère	3,2 m à l'égout 3,7 à l'acrotère	3,2 m

L'abri de jardin ne doit pas excéder une hauteur de 2,5 mètres (hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère).

4.1.3. Règles particulières selon le contexte ou pour des secteurs spécifiques

1. Une hauteur supérieure sera possible dans les cas suivants :
 - Pour une construction (sauf abris de jardin) venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - o la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - o la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
 - Pour les constructions recevant pour tout ou partie des logements sociaux (en accession ou en location), une hauteur à 10,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère est admise.
2. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
3. Sur les linéaires de locaux commerciaux, identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme,
Les constructions principales doivent comprendre au minimum 2 niveaux (rez-de-chaussée + étage).
4. Dans les zones Ua, Ub, Uh et 1AUa concernés par des O.A.P. (cf. pièce n° 3 du PLU),
La hauteur des constructions doit être compatible avec les dispositions le cas échéant précisées par les O.A.P.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**4.2.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques****a. Règles générales**

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; **2.1. et 2.2.**

b. Règles générales relatives aux constructions principales

Les constructions principales doivent être implantées en cohérence avec les constructions riveraines et environnantes, afin de conserver ou de conférer une harmonie de façades perçues depuis la voie ou l'emprise publique considérée.

En fonction de cet objectif, le nu des façades des constructions principales doit être édifié à l'alignement ou en recul d'au moins 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

c. Règles particulières

En zones Uh, en sus des règles précédentes, les nouvelles constructions principales doivent être intégralement implantées dans une bande comprise entre 0 et 25 m de la limite d'emprise de la voie **existante** desservant la construction. L'extension mesurée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU peut être admise y compris au-delà de la bande de 25 m définie ci-dessus.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte l'accès principal à la construction; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain.

Quand les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Dans les zones Ua, Ub, Uh et 1AUa concernés par des O.A.P. (cf. pièce n° 3 du PLU),

L'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions le cas échéant précisées par les O.A.P.

En secteur à valeur patrimoniale du centre-bourg, tel qu'il est identifié par le présent règlement graphique :

- Les constructions principales doivent être établies à l'alignement des voies et emprises publiques.

Néanmoins, un recul peut être exceptionnellement admis dans les cas suivants :

- pour la reconstruction à l'identique, l'extension d'une construction existante, déjà implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique,
- pour les constructions ayant une autre destination que l'habitat, sous réserve que le recul soit justifié par leur fonctionnement ou des besoins spécifiques.

d. Règles spécifiques relatives à l'implantation des annexes

En zones Ua, Ub et 1AUa, les constructions annexes ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale, cette implantation devant être considérée au regard de la voie publique desservant ladite construction principale (voie sur laquelle s'oriente la façade d'entrée principale de la construction), sauf dans les cas particuliers énoncés ci-après (4.2.1.e).

En toute zone, l'entrée des garages doit respecter un recul minimal de 6 m de la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public les desservant sauf si les caractéristiques parcellaires et/ou l'implantation des constructions existantes empêchent cette implantation à au moins 6 m de la voie ou de l'espace public.

e. Cas particuliers

Des dispositions différentes que celles mentionnées au 4.2.1 ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque les caractéristiques parcellaires et/ou l'implantation des constructions existantes ne permettent pas l'implantation des annexes en application des règles émises au 4.2.1.d, une dérogation à ces règles peut être admise sous réserve que ces annexes présentent des matériaux et un aspect de qualité, suffisamment soignés pour pouvoir les implanter au devant de la construction principale.
- pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les retraits fixés au 4.2.1 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celui-ci ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté quelle que soit la hauteur du mât.

4.2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

a. Règles générales relatives aux constructions principales

En zone Ua, les constructions principales doivent s'appuyer sur au moins une des limites séparatives donnant sur la voie ou la place publique.

En toute zone, quand le bâtiment principal observe un retrait par rapport aux autres limites séparatives, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre de ces deux points, avec un minimum de 3 m.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes riveraines, pour préserver ou créer une harmonie de front urbain assurant le caractère urbain ou patrimonial des lieux.

b. Règles particulières relatives aux constructions principales

Par rapport aux limites de zones Ue, Uec, 1AUe, 2AUe, 2AUec, les nouvelles constructions principales et les extensions de constructions principales existantes doivent respecter un recul minimal de 6 m des limites séparatives.

Par rapport aux limites des zones agricoles et naturelles (y compris zones indicées), les nouvelles constructions principales et les extensions de constructions principales existantes doivent respecter un recul minimal de 10 m des limites séparatives. En cas d'impossibilité justifiée, un recul inférieur peut être admis dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'une habitation existante.

c. Règles générales relatives à l'implantation des annexes

Les annexes (hors débords de toits) peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives sous réserve du respect des conditions de hauteur fixées au 4.1.2.

Les bassins de piscines (margelles comprises) doivent respecter un recul de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers

Des dispositions différentes que celles mentionnées au 4.2.2 ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les retraits fixés au 4.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celui-ci ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris) quelle que soit la hauteur du mât.

ARTICLE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

5.1.1. Règles générales

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; **2.3.1 et 2.3.2**

5.1.2. Dispositions relatives aux constructions principales

Les constructions doivent présenter une forme simple, parallélépipédique nettement affirmée.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est prohibé, ainsi que l'emploi de matériaux en imitation de matériaux traditionnels.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'extension de constructions existantes, les caractéristiques architecturales initiales de ces constructions peuvent être conservées ou reprises.

Les bâtiments d'intérêt patrimonial font l'objet de dispositions précisées au 2.3.2, du chapitre 2, du Titre II (dispositions communes).

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

5.1.2.1 La toiture des constructions principales

a. Les toitures traditionnellement admises

En zone Ua :

La toiture des constructions principales doit avoir au moins deux pentes principales, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

En toutes zones :

Les couvertures doivent être en tuiles de pays dites en "tiges de botte" ou en tuiles, ou matériaux d'aspect similaire.

Elles doivent être de teinte rouge ou mélangée. Les tuiles de teinte ne respectant pas la teinte de la tuile traditionnelle de pays sont prohibées, notamment les tuiles brunes.

La pente des toitures doit être comprise entre 16° et 35°, ou identique à celle de la construction principale à laquelle elle s'adosse.

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis à condition qu'ils soient harmonieusement placés sur la toiture si cette dernière est visible depuis le domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Les toitures de locaux à usage exclusif de commerces et de services, sauf dans les secteurs d'intérêt patrimonial.
- La mise en place de dispositifs recourant à des énergies renouvelables (panneaux thermiques, photovoltaïques), sauf dans les secteurs d'intérêt patrimonial.

b. Cas des toitures terrasses ou à faible pente, toitures arrondies

- En dehors des secteurs d'intérêt patrimonial (cf. règlement graphique), les toitures à pentes inférieures à 16 °, les toitures terrasses ou arrondies sont autorisées.

- Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis pour ces types de toitures.

- Dans les secteurs d'intérêt patrimonial (cf. règlement graphique), seules sont admises les toitures de type traditionnel. Les toitures terrasses et les toitures arrondies sont **interdites**.

Des parties de toitures traitées en arrondi ou en toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieures à 16 °), peuvent toutefois être admises dans les conditions suivantes :

- en tant que volumes secondaires ou de liaison,
- sans pouvoir excéder environ 50 % de la surface totale de toiture estimée par projection au sol
- à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

5.1.2.2 Les façades des constructions principales

a. Aspect général des façades

Les façades doivent exclure les couleurs vives et être de teinte dominante claire (blanc cassé...) à l'exception des teintes claires suivantes : roses, vert, bleu, violet, rouge), sauf à recourir à des matériaux 'naturels' en respectant leur teinte naturelle.

Une partie des façades peut intégrer, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, des matériaux de teinte autre, sans que ce traitement n'excède environ **30 %** des surfaces des façades de la construction et à condition qu'elle soit intégrée de manière harmonieuse à la construction.

Les couleurs vives sont admises sur les menuiseries pour les locaux de commerces et de services.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

b. Matériaux proscrits en façades et en toitures

Sont interdits en façades :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être enduits,
- Le recours à des moyens de fortune,
- Les plaques ondulées,
- Les tôles (galvanisées ou non),
- Le fibrociment,
- Les papiers goudronnés,
- Les matériaux brillants pour les menuiseries
- Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces.

c. Cheminées

Le conduit d'évacuation (cheminée, aération,...) doit être intégré au volume de construction, sans saillie extérieure en façade ou en pignon. A défaut, il devra être maçonné.

5.1.3. Dispositions relatives aux annexes

5.1.3.1 Aspect général des annexes

Les volumes et gabarits des annexes doivent rester secondaires par rapport à celui de la construction principale.

5.1.3.2 Matériaux proscrits en façades et en toitures

Le recours à des moyens de fortune est interdit.

Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non), le fibrociment, les papiers goudronnés, sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

5.1.3.3 Les toitures des annexes (hors abri de jardin)

La pente de toitures des annexes peut être différente de celle de la construction principale. Les toits terrasses sont admis.

Les matériaux des annexes de plus de 20 m² (d'emprise au sol), qui présenteraient une toiture de type traditionnel, doivent reprendre ceux de la construction principale.

5.1.3.4 Les façades des annexes (hors abri de jardin)

Le traitement des façades doit reprendre celui de la construction principale ou être réalisé en bois ou aspect similaire.

5.1.3.5 L'abri de jardin

Pour rappel, l'abri de jardin ne doit pas excéder une emprise au sol de 15 m² et une hauteur de 2,5 mètres.

Son aspect extérieur doit être similaire à celui de la construction principale ou être en bois.

5.1.3.6 Cas particuliers

L'aspect extérieur des piscines et abris de piscines, pergolas et serres n'est pas réglementé.

5.1.4. Clôtures**5.1.4.1 Dispositions générales**

L'édification de clôtures est facultative.

Les clôtures doivent :

- respecter les plantations existantes de qualité (haies et boisements),
- être doublées d'un accompagnement végétal si elles sont réalisées sous forme de grillages,
- être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les murs et murets existants de qualité (en pierres) doivent être conservés, quelle que soit leur hauteur, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique.

Les clôtures et les portails devront être conçus :

- en harmonie avec la construction principale et participer autant que faire se peut à l'identité urbaine du quartier ou du village perçue depuis l'espace public,
- et/ou en harmonie avec l'environnement naturel en cas de clôtures réalisées au contact avec des zones agricoles ou naturelles.

5.1.4.2 Types de clôtures interdits

Sont interdits :

- les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, palplanches de béton, ...), de plus de 0,50 mètre de hauteur,
- les filets et films plastiques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...).
- les parties pleines de clôtures en limite de zone agricole (A) ou naturelles (N).

5.1.4.3 Types et hauteurs de clôtures admis

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures accompagnant les projets d'intérêt collectif et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

a. En toute zone de la zone à dominante d'habitat (Ua, Ub, Uh ou Uha), à l'exclusion des cas visés au b) ci-après :

Outre les dispositions précédentes, les types et hauteurs de clôtures doivent respecter les dispositions suivantes.

Clôtures selon leur localisation et selon la zone	Hauteur maximale (en mètre)
1. <u>Clôtures le long des emprises publiques ou dans la bande de recul de construction</u> (cf. reculs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)	1,50 m
Dont hauteur de la partie pleine des clôtures <u>en zones Ua, Ub, Uh, Uha</u>	1,00 m

2. <u>Clôtures en limite séparative</u>	
<u>Zones Ua, Ub</u>	2,00 m
Dont Hauteur de la partie pleine des clôtures <u>en zones Ua, Ub</u> à l'exception des <u>clôtures donnant sur des zones agricoles (A) ou naturelles (N)</u> , pour lesquelles les parties pleines sont interdites	2,00 m
<u>Zone Uh</u>	1,80 m
Dont hauteur de la partie pleine des clôtures à l'exception des <u>clôtures donnant sur des zones agricoles (A) ou naturelles (N)</u> , pour lesquelles les parties pleines sont interdites	1,00 m

- b. Pour les zones 1AUa et également pour les opérations de plus de 10 logements en toute zone d'habitat (Ua, Ub, Uh) :

Les clôtures doivent être composées de haies arbustives doublées ou non d'un grillage (pouvant lui-même surmonter une partie pleine d'une hauteur maximale de 1 mètre) :

- d'une hauteur maximale de 1,5 m pour les clôtures implantées le long des emprises publiques ou sur la limite séparative située dans la marge de recul (de manière à conserver une ouverture sur l'espace public),
- d'une hauteur maximale de 1,8 m pour les clôtures implantées sur les limites séparatives.

5.1.4.4 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour la restauration de murs de clôtures à l'identique,
- pour la création de clôtures semblables aux clôtures existantes régulièrement édifiées sur l'unité foncière concernée ou dans son environnement proche.

5.1.4.5 **Préservation et entretien des clôtures existantes relevant des éléments d'intérêt paysager et patrimonial identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

Les haies, talus et les clôtures non végétales existantes de qualité (murs, murets), identifiés comme éléments d'intérêt paysager et patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus et si nécessaires restitués.

Les murs autres que ceux en pierres doivent être peints ou enduits dans une teinte en harmonie avec la construction.

Les murets et grilles fermant l'espace d'un jardin en avant d'une façade ne doivent pas être supprimés et être soigneusement entretenus. Les grilles doivent être peintes.

Si ces clôtures doivent être reconstituées, les murets ne peuvent excéder 0,80 m de hauteur et la hauteur totale à partir du sol de l'ensemble (muret + grille) ne doit pas dépasser une hauteur de 1,40 m.

5.2. **Dispositions relatives aux constructions et éléments inventoriés au titre des éléments de paysage et de patrimoine à préserver ou à mettre en valeur**

Les obligations en matière de préservation du patrimoine sont fixées dans les règles générales (titre II, **chapitres 2.3 et 3.2**) du règlement.

Des dispositions spécifiques peuvent être précisées par les O.A.P. (cf. pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les projets d'aménagement et les constructions doivent être compatibles.

5.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Des dispositions spécifiques peuvent être précisées par les O.A.P. (cf. pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les projets d'aménagement et les constructions doivent être compatibles.

ARTICLE 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations en matière de traitement environnemental sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 3-1) du règlement.

Des dispositions spécifiques peuvent être précisées par les O.A.P. (cf. pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les projets d'aménagement et les constructions doivent être compatibles.

ARTICLE 7 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 4) du règlement.

Des dispositions spécifiques peuvent être précisées par les O.A.P. (cf. pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les projets d'aménagement et les constructions doivent être compatibles.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière d'équipements, de desserte par les voies et réseaux sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 5) du règlement.

Des dispositions spécifiques peuvent être précisées par les O.A.P. (cf. pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les projets d'aménagement et les constructions doivent être compatibles.

CHAPITRE 2. ACTIVITES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES (ZONES Ue, Uec, 1AUe, 2AUe, 2AUec)

Traduction réglementaire du P.A.D.D.

En tant que traduction réglementaire des orientations du P.A.D.D. relatives aux activités économiques, les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones à dominante d'activités Ue et AUe (cf. règlement graphique), amenées à recevoir de nouvelles constructions :

- Les zones Ue et Uec sont constructibles,
- Les zones 1AUe et 1AUec, zones dites ouvertes à l'urbanisation, sont constructibles, dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.
- Les zones 2AUe ou 2AUec, zones dites "fermées à l'urbanisation" ne sont qu'aménageables et constructibles à plus long terme. Ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ces règles générales peuvent être assorties de règles spécifiques pour les zones suivantes :

- Zone Ue : zones d'activités existantes
- Zone Uec : zones d'activités à dominante commerciale existant
- Zone 1AUe : zone en projet destinée à l'accueil d'activités économiques,
- Zone 2AUe : zone destinée à des activités économiques, fermée à l'urbanisation en l'état
- Zone 2AUec : zone destinée à des activités économiques à dominante commerciale, fermée à l'urbanisation en l'état,
- Secteurs concernés par des OAP - orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3 du PLU)
Les conditions d'aménagement et d'équipement des zones AU sont définies dans le présent règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation
(cf. O.A.P. - pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les futures opérations d'aménagement, travaux et constructions prévues sur ces secteurs devront être compatibles.
Ces O.A.P. pourront être précisées pour les zones 2AUe ou 2AUec lors de procédures de modification ou de révision du PLU, nécessaires pour les ouvrir à l'urbanisation.

Dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation, la zone 2AUe, destinée aux activités économiques, et la zone 2AUec, à vocation commerciale dominante, ne font pas l'objet de dispositions réglementaires définissant leurs conditions d'aménagement.

Ces dispositions seront précisées lors de procédure de modification ou de révision du PLU nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation tout ou partie des zones concernées.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES****1.1. Destinations des constructions dans les zones à dominante d'activités****a. Règles générales**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		sous condition*
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerces de détail		sous condition*
	Restauration		X
	Commerces de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		sous condition*
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		sous condition*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		sous condition*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle		sous condition*
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public		sous condition*
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

*** cf. article 2 suivant : destinations soumises à des conditions particulières pour être autorisées.**

Le changement de destination d'une construction existante est autorisé dès lors que la destination future correspond à l'une de celles autorisées ci-dessus.

b. Règles particulières par secteur

Sont en outre interdits :

b.1 En zone Ue

- les constructions destinées aux commerces, à l'exception des cas visés à l'article 2.

b.2 En zones Uec

- les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts.

b.3 En zones 1AUe^{OAPX} :

- les constructions destinées aux commerces, à l'exception de la restauration et de l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts.

b.4 Dans les zones 2AUe et 2AUec,

- toute nouvelle construction et installation en l'attente de l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné, à l'exception des ouvrages et travaux d'intérêt général, visés au Titre 1, chapitre 5.

**1.2. Usages et affectations de sols interdites
dans les zones Ue, AUe à dominante d'activités économiques**

Sont interdites :

- les dépôts de ferrailles, de déchets ou de matériaux divers, non liés aux activités autorisées,
- la création de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de villages de vacances,
- le camping et le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception des cas visés à l'article 2.

Et en zones Uec et 1AUe :

- les dépôts de véhicules hors d'usage,

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

Sont admises sous condition :

2.1. Destinations de constructions soumises à des conditions particulières dans les zones Ue, 1AUe à vocation principale d'activités

- La création d'un logement de fonction ou de gardiennage, à condition :
 - o que ce logement soit strictement lié et nécessaire au fonctionnement de la construction à usage d'activités et qu'il soit destiné aux personnes dont la présence permanente ou ponctuelle est indispensable et justifiée,
 - o que ce logement soit intégré au volume de la construction à usage d'activités,
 - o que la surface de ce logement n'excède pas 25 m² de surface de plancher.
- L'hébergement hôtelier sous réserve d'une bonne intégration à la zone dans laquelle il s'insère,
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics, à l'exception de ceux interdits (cf. article 1), à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique.

2.2. Usages et affectations de sols soumises à des conditions particulières dans les zones Ue, 1AUe à vocation principale d'activités

- La rénovation et l'aménagement des habitations et de leurs éventuelles annexes, existantes avant l'approbation de la révision du PLU (CM du 24/06/2019) et sans augmentation de leur emprise ou surface de plancher.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers (liés aux activités autorisées) à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles notamment paysagères et pour l'environnement,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés et nécessaires à la réalisation d'une construction ou au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

2.2. Règles particulières pour certains secteurs

Sont en outre admises sous condition :

2.2.1 En zone Ue

- les constructions destinées aux commerces et activités de services, à condition qu'elles se limitent à des points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail de biens commandés par voie télématique,

2.2.2 Dans les zones 1AUe, concernés par des O.A.P.

- les constructions nouvelles destinées aux activités, à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour la zone 1AUe concernée (cf. pièce n° 3 du PLU – O.A.P.).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementée

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais :

Zones	Toiture à pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit	Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère
Ue	A moins de 10 m des limites des zones Ub à dominante d'habitat : 9 m Au-delà de ce recul : non réglementé	A moins de 10 m des limites des zones Ub à dominante d'habitat : 9 m Au-delà de ce recul : non réglementé
Uec	15 m	15 m
1AUe	10 m	10 m

En zone 1AUe, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent préciser les hauteurs des constructions.

Pour les bâtiments existants présentant une hauteur supérieure, leur extension ne peut pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, cheminées, tours de séchage...

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Voies et emprises publiques****a. Règles générales**

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; **2.1. et 2.2.**

b. Règles applicables en agglomération et espaces urbanisés

Autres voies et emprises publiques : Les nouvelles constructions devront respecter une marge recul de 5 m minimum de la limite des voies et emprises publiques. L'implantation des bureaux est autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques à condition de s'intégrer de manière harmonieuse à son environnement.

Les reculs exigés par rapport aux voies ne s'appliquent pas au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve que les extensions ne réduisent pas davantage la distance que respecte la construction existante par rapport à la voie concernée.

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Pour les voies départementales, les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux doivent respecter un recul minimal de 7 m mesuré à compter du bord de la chaussée des voies.

c. Cas particulier :

- Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

3.2.2. Limites séparatives

En zones Ue, Uec et 1AUec, les constructions et installations doivent respecter :

- un recul minimal de 3 m des limites séparatives, l'implantation à moins de 3 mètres des limites voire en limite séparative pouvant être admise sous réserve que les constructions respectent les règles en matière de sécurité de manière à éviter tout risque et nuisance.
- un recul minimal de 6 m des limites séparatives par rapport aux zones à dominante d'habitat.

En zone 1AUe du Clos Papin, ce sont les orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les conditions d'implantation des constructions et des installations.

Dans tous les cas et en toutes zones, les marges de recul des constructions et de leurs extensions doivent être adaptées de manière à satisfaire toutes les exigences de sécurité au regard d'éventuels risques et nuisances.

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

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

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

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension de cette construction peut s'inscrire dans son prolongement ou selon un retrait ou un recul supérieur à celui-ci (de telle manière qu'elle ne réduise pas davantage la marge de recul existante) ;

- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au règlement graphique, identifiés en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;(cf. Titre II des Dispositions Générales, chapitre 2, 2°) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte l'accès principal à la construction; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

1.1.1. Principes généraux

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

Une cohérence architecturale devra être recherchée entre les bâtiments à travers les volumes, leur implantation, à travers la simplicité des matériaux de parement (béton, bardage métallique, verre), le choix des couleurs (couleurs mates, non réfléchissantes).

1.1.2. Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- le recours à des "moyens de fortune".
- les bardages brillants,
- les couleurs vives en façade.

Les couleurs vives en façade seront autorisées uniquement sur des petites surfaces et sur les menuiseries.

Dans le cas de toiture autres que celles réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région, un bandeau sera prévu sur toute la périphérie du bâtiment afin d'intégrer la toiture au bâtiment.

Autres aspects réglementaires :

Les coffrets en bordure des voies devront être intégrés dans un muret ou un espace végétal.

Les locaux secondaires non jointifs à la construction principale ainsi que les aires de dépôts extérieures seront :

- soit insérés dans la végétation,
- soit, pour les constructions, traitées selon les mêmes principes architecturaux que la construction principale.

Les opérations d'aménagement et les constructions admises en zone 1AUe doivent être en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour la zone 1AUe concernée (cf. pièce n° 3 du PLU). Elles doivent en ce sens prendre en compte les dispositions relatives aux aspects extérieurs de constructions précisées par ces orientations d'aménagement.

1.1.3. Clôtures

Dans le cas où les clôtures seront édifiées, elles respecteront les dispositions suivantes :

- A l'alignement sur rue, elles seront constituées :
 - soit par un mur enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses de bois, doublé ou non d'une haie vive,
 - soit par un grillage ou des lisses de bois, doublé ou non d'une haie vive.
- En limites séparatives, elles seront constituées par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures délimitant les aires de stockages seront obligatoirement végétalisées

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Une hauteur et un matériau différents pourront être admis dès lors qu'ils sont justifiés par le respect d'autres réglementations et notamment au titre des installations pour la protection de l'environnement.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements) identifiés sur les documents graphiques réglementaires au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les opérations d'aménagement et les constructions admises en zone 1AUe doivent être en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour ces zones 1AUe (cf. pièce n° 3 du PLU). Elles doivent en ce sens prendre en compte les dispositions relatives aux clôtures précisées par ces orientations d'aménagement.

1.2 **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

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

Les aires de circulations recevant des véhicules légers, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (en dehors de zones sensibles à des risques de pollution accidentelle) : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

La surface des espaces non imperméabilisés à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 10% de la superficie totale du terrain. Les toitures végétalisées et les façades végétalisées sont prises en compte dans le calcul de cette surface.

Les surfaces à usage de stationnement doivent être traitées à l'aide d'un revêtement limitant l'imperméabilisation des sols.

5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les plantations existantes de qualité devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les surfaces libres de toutes constructions, les espaces résiduels des aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent obligatoirement bénéficier d'un traitement paysager à dominante végétale.

Pour les entreprises situées le long des RD 117 et 317, les aires de stockage ne devront pas nuire à l'image de l'ensemble des zones d'activités et seront donc interdites le long de ces voies.

Les opérations d'aménagement et les constructions admises en zones 1AUe doivent être en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour ces zones 1AUe (cf. pièce n° 3 du PLU). Elles doivent en ce sens prendre en compte les dispositions relatives aux plantations, haies, espaces verts à conserver ou à recréer, précisées par ces orientations d'aménagement.

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

Les obligations sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

Ces places de stationnement peuvent être satisfaites par des aires de stationnement mutualisées.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière de réseaux sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

CHAPITRE 3. EQUIPEMENTS

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

(ZONES U_ℓ, 1AU_ℓ, 2AU_ℓ)

CARACTERE DES ZONES DESTINEES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF (U_ℓ, 1AU_ℓ, 2AU_ℓ)

Les zones U_ℓ, 1AU_ℓ, 2AU_ℓ correspondent aux secteurs spécifiquement destinés à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif.

Elles sont localisées :

- sur le secteur de L'Homée, recevant actuellement école et piscine,
- sur le secteur des Chevrets, recevant pour l'essentiel des équipements sportifs, culturels et associatifs,
- sur le secteur des Grenais, recevant équipements sportifs et d'enseignement,
- sur le secteur de la Meule (cimetières existant et projeté).

Ce sont des zones destinées aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Secteurs concernés par des OAP (orientations d'aménagement et de programmation)

Les conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs 1AU_ℓ sont définies dans le présent règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation (cf. O.A.P. - pièce n° 3 du PLU) avec lesquelles les futures opérations d'aménagement, travaux et constructions prévues sur ces secteurs devront être compatibles.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES U_ℓ, 1AU_ℓ, 2AU_ℓ

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

ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes **constructions** destinées à :

- L'exploitation agricole ou forestière,
- L'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2 suivant,
- Le commerce et les activités de service à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 suivant,

Est interdit le **changement de destination** dès lors qu'il ne respecte pas l'une des destinations (ou sous-destination) pouvant être autorisées dans la zone.

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

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les activités à usage industriel, artisanal, agricole.

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à la réalisation de travaux ou de constructions pouvant être admises dans les zones, selon les destinations et les sous-destinations ou le type d'activités autorisés dans ces zones.

En zone humide délimitée sur le règlement graphique, au sein du secteur 1AUℓ visé par l'OAP A8 :

- en zone humide délimitée sur le document graphique réglementaire, sont interdits toute construction et installation, tout affouillement ou tout remblaiement ou exhaussement des sols, sauf dans les cas précisés à l'article 2 suivant.

ARTICLE 2

TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1

Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, les **nouvelles constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- **Habitation, y compris ses annexes**, en tant que locaux accessoires – *au sens du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015* - des équipements d'intérêt collectif admis sur la zone, à condition :
 - o qu'elles soient dédiées au logement :
 - . des personnes nécessaires pour assurer la surveillance de proximité ou le gardiennage du site (logement de fonction), nécessitant une présence permanente à proximité sur la zone Uℓ ou 1AUℓ concernée,
 - . des personnes directement liées à la vocation de la zone (logements de fonction liés aux équipements scolaires),
 - o que la **surface de plancher par logement ne dépasse pas 130 m²** ;
 - o que les **annexes** de la construction principale destinée au logement de fonction pouvant être admises sur la zone n'excèdent pas une emprise au sol totale (cumulée) de **20 m² par logement**, cette surface ne comprenant pas d'éventuelles annexes destinées au stationnement des véhicules lié au logement de fonction.
- **La construction destinée à la restauration**, en tant que locaux accessoires - *au sens du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015* - des équipements d'intérêt collectif admis sur la zone, à condition :
 - o qu'elle soit directement liée au fonctionnement de la zone et compatible avec sa vocation générale ;
 - o qu'elle soit de préférence intégrée aux constructions d'équipement d'intérêt collectif autorisées sur la zone.

Dans les secteurs 1AUℓ, concernés par des O.A.P. (OAP A7 et A8)



- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et celles liées ou nécessaires à ces équipements et espaces d'intérêt collectif qui sont autorisées dans la zone, à condition :
 - o d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur concerné (cf. pièce n° 3 du PLU – O.A.P. A7 et A8).

En zone humide délimitée sur le règlement graphique, au sein du secteur 1AUℓ visé par l'OAP A8 :

- des affouillements et exhaussements de sols peuvent être admis s'ils sont liés et nécessaires à l'entretien, à la réhabilitation ou la restauration de ces zones humides.
- dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et dans le respect du S.A.G.E. Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments dont la destination est autorisée dans la zone **n'est pas réglementée**, sauf dans les cas spécifiques suivants :

- L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation (logement de fonction) est limitée au regard des dispositions précisées à l'article 2.1 précédent et à l'article 3.1.2 suivant.
- Le cumul d'emprise au sol des annexes liées au logement de fonction est limitée conformément aux dispositions précisées à l'article 2.1 précédent.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les zones situées en dehors des espaces proches du rivage à l'exception des constructions destinées à l'habitation (cf. ci-après).

- La hauteur maximale des constructions autorisées dans les zones situées en espaces proches du rivage est réglementée comme suit à 12 mètres à l'égout de toiture ou à 13 mètres au sommet de l'acrotère pour les constructions d'intérêt collectif et leurs annexes.
- La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation (logement de fonction) mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est limitée comme suit, si cette construction n'est pas directement intégrée à une construction d'intérêt collectif autorisée dans la zone.

Hauteur maximale de la construction à usage d'habitation (logement de fonction)	
Hauteur maximale (en mètres) mesurée à l'égout de toiture	Hauteur maximale (en mètres) mesurée à l'acrotère
9,5 m à l'égout	10,5 m à l'acrotère

- La hauteur maximale des annexes est limitée comme suit :

Hauteur maximale (en mètres) des annexes du logement de fonction mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère		Cas de l'annexe à toit mono-pente implantée en limite séparative
à plus de 3 m des limites séparatives	A 3 m ou à moins de 3 m des limites séparatives	Hauteur maximale (en mètres) du mur mitoyen ou adossé à la limite séparative
5 m à l'égout 5,5 à l'acrotère	3,2 m à l'égout 3,7 m à l'acrotère	3,2 m

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

3.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales en dehors des espaces urbanisés

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; **2.1. et 2.2.**

b. Règles générales en agglomération ou en espace urbanisé

Dans les zones d'équipement d'intérêt collectif, à l'exception du secteur 1AU_l concerné par l'O.A.P. A8,

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres au minimum de la limite d'emprise des voies et emprises publiques (autres que voies départementales).

En cas de nécessité ou d'impossibilité à respecter la règle ci-dessus, notamment en cas de besoin d'extension d'un bâtiment ou équipement existant, une implantation à l'alignement peut être autorisée.

Dans le secteur 1AU_l, concerné par l'O.A.P. A8,

L'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones d'équipement d'intérêt collectif, à l'exception du secteur 1AU_l concerné par l'O.A.P. A8,

Les constructions doivent être implantées :

- en limite séparative;
- ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Par rapport aux limites des zones Ua, Ub, 1AUa, 2AUa, toute construction présentant une hauteur supérieure à 7 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère devra respecter un retrait minimal de ces limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre de ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans le secteur 1AU_l, concerné par l'O.A.P. A8,

Les constructions doivent respecter un recul minimal de **5 mètres** de la rive la plus proche du fossé principal situé en limite ouest du secteur.

Sinon, l'implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

3.2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

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

- Pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, comme cela est précisé aux dispositions générales (cf. Titre I - chapitre 5, 2°),
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; **2.3.1**

Constructions à usage d'habitation (logement de fonction) :

Lorsqu'elles ne sont pas directement intégrées à un bâtiment ou équipement d'intérêt collectif, les façades et toitures des constructions à usage d'habitation (logement de fonction) et de leurs annexes doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec les équipements d'intérêt collectif les plus proches et/ou respecter les dispositions prévues pour les constructions destinées à l'habitation en zone à dominante d'habitat (cf. chapitre 1 du Titre III). Dans ce cas, s'appliquent les dispositions des 5.1.2 et 5.1.3 du chapitre 1 du Titre III.

4.1.2. Clôtures**4.1.2.1 Dispositions générales**

L'édification de clôtures est facultative.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres.

Les clôtures doivent :

- prendre en compte les plantations existantes (haies, arbres) d'intérêt paysager identifiées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- être doublées d'un accompagnement végétal si elles sont réalisées sous forme de grillages.

4.1.2.2 Types de clôtures interdits

Sont interdits :

- les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, palplanches de béton brut, ...), de plus de 0,50 mètre de hauteur,
- les filets et films plastiques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...).

4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Dans les zones d'équipement d'intérêt collectif, à l'exception du secteur 1AU concerné par l'O.A.P. A8,

Les obligations en matière de traitement environnemental sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 3) du règlement.

Dans le secteur 1AU^l des Grenais, concerné par l'O.A.P. A8,

- a) Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans des cas particuliers énoncés au b) suivant.

Les constructions doivent être éloignées d'un minimum de 5 mètres des haies, des arbres et alignements d'arbres, des limites d'espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cette distance est mesurée à partir de l'axe du linéaire de haies ou d'alignements d'arbres concernés inventoriés sur le plan de zonage ou à partir des troncs des arbres les plus proches du projet de construction dans le cas d'espaces boisés.

- b) La suppression d'éléments paysagers inventoriés sur le règlement graphique (zonage) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme peut ponctuellement être admise dans les cas suivants à condition d'être accompagnée des mesures compensatoires fixées ci-après :

Cas pour lesquels la nécessité d'abattage et de suppression de haies, d'arbres, d'alignement d'arbres ou de boisements inventoriés par le règlement graphique du PLU peut ponctuellement être admise :

- Raisons sanitaires ou de sécurité,
- Création et entretien d'accès,
- Aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable,
- Passage de réseaux,
- Mise en œuvre d'un projet de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général.

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales * ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) composée(s) d'essences locales *

* Essences locales : **choix à opérer en prenant en compte les annexes 1 et 2 du présent règlement**

- c) Le projet de construction et d'aménagement du secteur doit être compatible avec les orientations relatives aux espaces boisés et haies à préserver définies par l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur concerné (OAP A8).

- d) Les zones humides délimitées sur le règlement graphique doivent être préservées et prises en compte de la manière suivante :

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

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
 - tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol,
- dès lors que ces travaux, constructions ou installations emportent la destruction de plus de 1000 m² de zone humide.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o la sécurité des personnes ;
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau,
 - o l'aménagement de travaux d'équipement ou la réalisation d'opération d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- les opérations ayant fait l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » validé.

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha). A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) et celles figurant dans le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu.

Tout projet de construction ou toute opération susceptibles d'avoir un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien et le cas échéant à la mise en place de mesures compensatoires en application de la démarche ERC (éviter, réduire, compenser), dans les conditions et selon les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu).

ARTICLE 6

STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

Ces places de stationnement peuvent être satisfaites par des aires de stationnement mutualisées.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière d'équipements, de desserte par les voies et réseaux sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 5) du règlement.

En outre, dans le secteur 1AU des Grenais, concerné par l'O.A.P. A8, en complément des dispositions précisées au Titre II, chapitre 5 du règlement,

le projet d'aménagement du secteur et les constructions et installations doivent aussi être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur concerné (cf. pièce n° 3 du PLU – O.A.P A8), en particulier :

- avec les principes de desserte et de déplacements et dans le respect des dispositions générales précisées au 5.1. du titre II, chapitre 5 du règlement ;
- avec les principes de gestion des eaux pluviales et de limitation de l'imperméabilisation des sols.

CHAPITRE 4. ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

(ZONES A, Ab, An, Av, Ad, Agv, As)

CARACTERE DES ZONES AGRICOLES (zones A, Ab, An, Av, Ad, Agv, As)

La zone agricole est dite « zone A ».

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

La zone agricole comprend les espaces sur lesquels s'est développée l'activité agricole (y compris viticole) ou forestière, englobant également des constructions regroupées au sein de hameaux ou de lieux-dits ou isolées, liées ou non à l'exploitation agricole, viticole ou forestière.

Elle comprend les zones suivantes :

- Une zone « A » : zone correspondant aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La zone agricole (A) englobe des constructions existantes destinées à l'habitation, pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les conditions précisées par le règlement.
- Une zone « Ab » : zone couvrant des espaces agricoles de transition aux abords de l'agglomération, sans possibilités d'implantation de nouvelles constructions ou d'installations agricoles.
- Une zone « An » : zone couvrant des espaces agricoles à enjeux environnementaux, écologiques ou paysagers, englobant notamment des continuités écologiques situées en zone agricole, à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux.
- Une zone « Av » : zone agricole présentant un intérêt viticole au regard du classement des terrains en AOC ou en VDQS.
- Une zone « Ad » : concernant le secteur destiné à la déchèterie situé au lieu-dit "la Brande", équipement d'intérêt collectif communautaire.
- Une zone « As » : concernant les secteurs destinés aux unités de traitement collectif des eaux usées (stations d'épuration de l'agglomération et de la Sohérie).
- Un secteur « Agv » : concernant le secteur occupé par l'aire d'accueil des gens du voyage, localisé en zone agricole (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées – STECAL).

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A (ZONES A, Ab, An, Av, Ad, Agv, As)**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

Sont interdites :

Dans la bande littorale de 100 mètres définie au titre de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, à compter de la limite des plus hautes eaux du Lac de Grand-Lieu :

- Toutes constructions et installations, à l'exception des cas précisés à l'article 2.

Dans le reste de la zone A y compris les zones indicées

- Les constructions et installations, dont les destinations incompatibles avec la vocation des zones définies précédemment en zone agricole, ne sont pas mentionnées à l'article 2 suivant.
- Les usages des sols et les activités qui ne sont pas nécessaires aux activités agricoles et à l'exploitation agricole et ne sont pas mentionnés à l'article 2 suivant.

Dans les zones Ab et An

- Toutes constructions et installations (y compris agricoles) et tous types d'activités sauf ceux spécifiés pour ces zones, à l'article 2 suivant.

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1 Dans la zone A (à l'exclusion des autres zones indicées)**

Sont admises, sous réserve de respecter la bande littorale inconstructible de 100 mètres définie au titre de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole (y compris viticole) et forestière dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

en dehors des espaces proches du rivage :

- o elles doivent être implantées en continuité avec l'agglomération ou des villages existants, lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage de zones habitées,
- o si ces constructions ou installations sont établies au sein de la zone A, dans le cadre d'extension d'une exploitation nécessitée par des travaux de mise aux normes de l'exploitation agricole, dans le respect des dispositions de l'article L.121-11 du code de l'urbanisme,
- o si les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, elles peuvent être autorisées en zone A, avec l'accord du Préfet et après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages

en espaces proches du rivage (dont la limite est portée aux documents graphiques du PLU) :

- ces constructions ou installations doivent être établies au sein de la zone A concernée dans le cadre de travaux de mise aux normes nécessitant des travaux de réfection, d'adaptation ou d'extension d'une exploitation agricole, dans le respect des dispositions de l'article L.121-11 du code de l'urbanisme
 - et ces constructions ou installations doivent être réalisées en extension ou à proximité des bâtiments constitutifs du siège de l'exploitation agricole concernée, devant en constituer une extension limitée tout en satisfaisant aux objectifs de mise aux normes de l'exploitation.
- La construction ou le changement de destination (avec possibilité d'extension) d'un bâtiment, destiné(e) à la **création du logement de fonction** de l'exploitant agricole, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
- que ce logement de fonction soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et justifié pour assurer une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation (élevage, installation de maraîchage), dans la limite d'un seul logement de fonction intégré à l'exploitation : toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé si la dimension importante, la nature et les volumes de l'activité et le statut de l'exploitation (société, groupement, ...) en justifient la création.
 - que ce logement de fonction soit nécessaire à un projet agricole inscrit dans la durée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
 - que l'exploitant n'occupe déjà pas un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle (insalubrité du logement, problème d'aménagement réhabilitaire),
 - que ce logement soit implanté :
 - . soit au sein ou à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité, sans que la distance n'excède **100 m** des bâtiments d'exploitation existants, de manière à éviter de créer une extension du site d'exploitation,
 - . soit en continuité de l'agglomération ou d'un village, le plus proche des bâtiments constitutifs du siège d'activité agricole, ou d'un bâtiment agricole nécessitant une présence permanente sur place.
 - que cette construction justifie d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes, et des conditions de desserte par la voirie et les réseaux.
- Le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...) ou pour une activité de commerce de détail liée à l'exploitation (vente directe de produits à la ferme...) à condition que ce changement de destination :
- soit lié à **une activité de diversification** des activités d'une exploitation agricole, qui doit rester accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
 - soit réalisé dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante ;
 - soit situé à proximité du siège principal de l'exploitation ;
 - ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

2.2 Dans la zone A et les zones A indicées

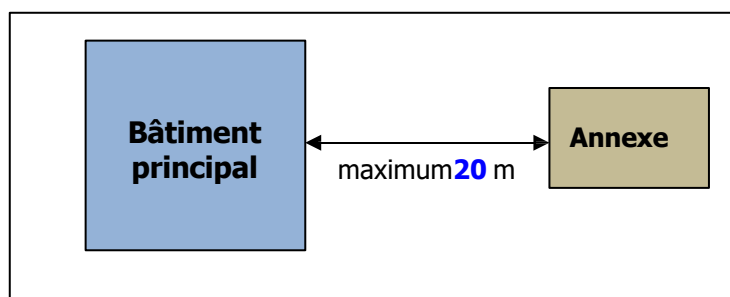
Sont admis dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les ouvrages nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (éoliennes*, station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où ils sont implantés (cf. art. L.151-11 du Code de l'urbanisme) ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages (cf. art. L.151-11 du Code de l'urbanisme).
- * Les éoliennes, incompatibles avec le voisinage de zones habitées, doivent être implantées, en dehors des espaces proches du rivages et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L321-2 du Code de l'environnement. (cf. art. L.121-12 du Code de l'urbanisme).

2.3 Dans la zone A et les zones A indicées à l'exception de la zone Av

- Les constructions légères et aisément démontables d'intérêt collectif, recevant du public, si elles sont liées et nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ainsi que celles liées à des cheminements piétonniers et/ou cyclables, à des sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement d'intérêt collectif qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- L'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation (localisées en zone agricole), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - le cumul d'emprise au sol d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent PLU (24/06/2019), ne dépasse pas 40 m² ;
 - l'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'extension d'un bâtiment d'habitation située dans le périmètre d'une exploitation en application des règles de réciprocité précisées à l'article L. 111-3 du code rural, doit être réalisée de manière à ne pas réduire davantage la distance séparant l'habitation, des bâtiments de l'exploitation agricole visés par les règles de réciprocité,
 - l'extension doit être conçue en harmonie architecturale avec le volume bâti existant ;

- les équipements par leur desserte et leurs capacités, sont suffisants pour permettre le projet.
- La création et l'extension d'annexes des constructions existantes destinées à l'habitation (localisées en zone agricole) à condition que les annexes respectent les conditions suivantes :
 - la distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol – cf. schéma indicatif ci-après), sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;



- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- les annexes créées (construction et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du PLU (24/06/2019) ne doivent pas excéder un cumul d'emprise au sol de 40 m², (hormis pour les piscines non couvertes) ;
- les annexes créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article A 3.1.2 suivant.
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique conformément à la légende, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - le changement de destination a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - le bâtiment est destiné soit à l'habitation, soit à l'hébergement touristique de loisirs ou à une activité de commerce de détail ou de restauration liée au tourisme, selon les dispositions complémentaires fixées à l'annexe 3 du présent règlement ;
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - l'accès à ce bâtiment ne doit pas être réalisé directement depuis une route départementale.
 - le respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du code rural.

L'autorisation de changement de destination sera aussi subordonnée au respect d'éventuelles dispositions complémentaires, précisées pour certains cas inventoriés à l'annexe 3 du présent règlement. Ces prescriptions complémentaires ont la même portée juridique que le règlement.

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles

2.4 Dans la zone Ad (déchèterie intercommunale)

- L'extension de construction existante, les installations, travaux, affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement de la déchetterie.

2.5 Dans la zone Agv

Sont admises dans la zone Agv,

- Les caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- La réfection, la restauration, la déconstruction / construction d'une ou des unités de vie assurant un lieu de vie complémentaire de l'habitat en caravane (sanitaires, cuisine...), sans extension des constructions existantes sur la zone Agv concernée.

2.6 Dans la zone As

Sont admises dans la zone As,

- les nouvelles constructions et installations devant être destinées ou strictement liées et nécessaires à l'unité de traitement collectif des eaux usées.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol****1. Dans les zones A**Extensions des constructions principales à compter de la date d'approbation du PLU

Le cumul d'emprise au sol d'**extension(s)** des constructions principales destinées à l'habitation ne doit pas excéder 40 m². Ce cumul d'extension(s) en emprise au sol, est mesuré à compter de la date d'approbation du PLU (24/06/2019).

Une emprise au sol supérieure peut être admise, si l'extension est réalisée par la reprise et l'aménagement d'un bâtiment existant, présentant une emprise au sol supérieure à 40 m².

Construction et extension d'annexes à compter de la date d'approbation du PLU

L'emprise au sol des constructions et extensions **d'annexes** des constructions principales existantes destinées à l'habitation, (annexes créées à compter de la date d'approbation du PLU le 24/06/2019) est limitée à 40 m².

2. Dans la zone Agv

Le cumul d'emprises au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne doit pas être dépassé.

3.1.2. Hauteur des constructions

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

a. Hauteur des bâtiments de constructions agricolesEn dehors des espaces proches du rivage

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.

Au sein des espaces proches du rivage

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 15 m à l'acrotère **ou** la hauteur maximale des bâtiments existants de l'exploitation agricole si la hauteur excède 15 mètres.

b. Hauteur des constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur des constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

c. Hauteur maximale des constructions principales destinées à l'habitation

La hauteur maximale des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout du toit ou 7,5 m au sommet de l'acrotère (avec comble ou attique aménageable sur un niveau).

d. Hauteur maximale des annexes

La hauteur maximale des **annexes** des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder :

Zone	Hauteur maximale de l'annexe à l'habitation mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère		Cas de l'annexe à toit monopente implantée en limite séparative
	A plus de 3 m des limites séparatives	A 3 m ou à moins de 3 m des limites séparatives	Hauteur maximale du mur mitoyen ou adossé à la limite séparative
Zone A	5 m à l'égout 5,5 m à l'acrotère	3,2 m 3,7 m à l'acrotère	3,2 m

L'abri de jardin ne doit pas excéder une hauteur de 2,5 mètres (hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère).

e. Hauteur maximale des constructions en zone Agv

En zone Agv, la hauteur des constructions doit respecter celle des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (en cas de déconstruction / construction).

f. Cas particulier :

En toute zone de la zone A, des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles l'un des cas suivants :

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

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

3.2.1. Voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone A

a. Règles générales par rapport aux voies départementales

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; **2.1. et 2.2.**

b. Règles générales par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies (autres que départementales), publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié dans les marges de recul précisées ci-dessus, la construction nouvelle ou l'extension de la construction existante est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci.

Les reculs mentionnés ci-dessus ne s'opposent pas au changement de destination d'un bâtiment existant, tel qu'il est identifié au règlement graphique conformément à sa légende et à l'annexe n° 1 du présent règlement.

Règles complémentaires relatives à l'implantation des annexes d'une construction principale destinée à l'habitation

Les nouvelles constructions annexes ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale, cette implantation devant être considérée au regard de la voie publique desservant ladite construction principale (voie assurant la desserte de la construction ou voie sur laquelle s'oriente la façade d'entrée principale de la construction). Cette disposition ne s'applique pas aux garages de l'habitation et à l'extension d'une annexe existante ne respectant pas celle règle.

L'entrée des garages liés à l'habitation doit néanmoins respecter un recul minimal de 6 m de la limite d'emprise de la voie ou de l'espace publique les desservant.

3.2.2. Limites séparatives

En zone A :

a. Implantation des bâtiments d'exploitation agricole

La construction doit être implantée à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à 3 mètres.

b. Implantation des constructions principales, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole

La construction, lorsqu'elle n'est pas implantée en limite séparative, doit être implantée à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la moitié de sa hauteur calculée à l'égout, avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas de limites séparatives bordant des terrains agricoles ou viticoles, un recul d'au moins 10 mètres devra être respecté entre la construction principale à usage d'habitation et la limite de propriété jouxtant le terrain agricole ou la vigne du terrain recevant la construction.

En cas d'impossibilité justifiée, un recul inférieur peut être admis dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'une habitation existante (sans création de logement nouveau).

c. Implantation des annexes des constructions destinées à l'habitation

Les annexes (hors débords de toits) peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives sous réserve du respect des conditions de hauteur fixées au 3.1.2.

Les bassins de piscines (margelles comprises) doivent respecter un recul de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

d. Cas particuliers

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris) quelle que soit la hauteur du mât.

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

La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Dans la zone A, les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation.

3.2.4. Dispositions particulières

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

- **Dans la zone A à l'exclusion des zones A indicées**, pour les ouvrages techniques et constructions à destination équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension de cette construction peut s'inscrire dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Règles générales

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; **2.3.1 et 2.3.2**

Les règles suivantes (alinéas 4.1.2 à 4.1.4) ne s'imposent ni aux constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ni à celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

4.1.2. Dispositions relatives aux constructions principales**4.1.2.1 Cas des constructions existantes : réfection, reconstruction, extension**

En cas de réfection, de reconstruction ou d'extension de constructions existantes, peuvent être conservées ou reprises les caractéristiques architecturales initiales de ces constructions.

A défaut, les règles suivantes s'appliquent.

4.1.2.2 Cas des bâtiments d'intérêt patrimonial, inventoriés sur le règlement graphique

Les bâtiments d'intérêt patrimonial font l'objet de dispositions précisées au 2.3.2, du chapitre 2, du Titre II (dispositions communes).

4.1.2.3 Aspect architectural général des constructions principales

Les constructions doivent présenter une forme simple, parallélépipédique nettement affirmée.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est prohibé, ainsi que l'emploi de matériaux en imitation de matériaux traditionnels.

4.1.2.4 La toiture des constructions principales**a. Les toitures traditionnellement admises**

Les couvertures doivent être en tuiles de pays dites en "tiges de botte" ou en tuiles, ou matériaux d'aspect similaire.

Elles doivent être de teinte rouge ou mélangée. Les tuiles de teinte ne respectant pas la teinte de la tuile traditionnelle de pays sont prohibées, notamment les tuiles brunes.

La pente des toitures doit être comprise entre 16° et 35°, ou identique à celle de la construction principale à laquelle elle s'adosse.

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis à condition qu'ils soient harmonieusement placés sur la toiture si cette dernière est visible depuis le domaine public.

b. Cas des toitures terrasses ou à faible pente, toitures arrondies

- Dans les secteurs d'intérêt patrimonial (cf. règlement graphique), seules sont admises les toitures de type traditionnel. Les toitures terrasses et les toitures arrondies sont interdites.
- Des parties de toitures traitées en arrondi ou en toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieures à 16 °), peuvent toutefois être admises dans les conditions suivantes :
 - o en tant que volumes secondaires ou de liaison,
 - o sans pouvoir excéder environ 50 % de la surface totale de toiture estimée par projection au sol
 - o à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.
- En dehors des secteurs d'intérêt patrimonial (cf. règlement graphique), les toitures à pentes inférieures à 16 °, les toitures terrasses ou arrondies sont autorisées.
- Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis pour ces types de toitures.

c. Autres cas particuliers admis

Les dispositions précisées au a) ci-dessus ne s'appliquent dans les cas suivants :

- Les toitures de vérandas,
- Les toitures de locaux à usage exclusif de commerces et de services, sauf dans les secteurs d'intérêt patrimonial.

- La mise en place de dispositifs recourant à des énergies renouvelables (panneaux thermiques, photovoltaïques), sauf dans les secteurs d'intérêt patrimonial.

4.1.2.6 Les façades des constructions principales

a. Aspect général des façades

Les façades doivent exclure les couleurs vives et être de teinte dominante claire (blanc cassé...) à l'exception des teintes claires suivantes : roses, vert, bleu, violet, rouge), sauf à recourir à des matériaux 'naturels' en respectant leur teinte naturelle.

Une partie des façades peut intégrer, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, des matériaux de teinte autre, sans que ce traitement n'excède environ 50 % des surfaces des façades de la construction et à condition qu'elle soit intégrée de manière harmonieuse à la construction.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

b. Matériaux proscrits en façades et en toitures

Sont interdits en façades :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être enduits,
- Le recours à des moyens de fortune,
- Les plaques ondulées,
- Les tôles (galvanisées ou non),
- Le fibrociment,
- Les papiers goudronnés,
- Les matériaux brillants pour les menuiseries
- Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces.

c. Cheminées

Le conduit d'évacuation (cheminée, aération,...) doit être intégré au volume de construction, sans saillie extérieure en façade ou en pignon. A défaut, il devra être maçonné.

4.1.3. Dispositions relatives aux annexes des constructions principales destinées à l'habitation

4.1.3.1 Aspect général des annexes des constructions principales destinées à l'habitation

Les volumes et gabarits des annexes doivent rester secondaires par rapport à celui de la construction principale.

4.1.3.2 Matériaux proscrits en façades et en toitures

Le recours à des moyens de fortune est interdit.

Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non), le fibrociment, les papiers goudronnés, sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

4.1.3.3 Les toitures des annexes

La pente de toitures des annexes peut être différente de celle de la construction principale. Les toits terrasses sont admis.

Les matériaux des annexes de plus de 20 m² (d'emprise au sol), qui présenteraient une toiture de type traditionnel, doivent reprendre ceux de la construction principale.

4.1.3.4 Les façades des annexes (hors abri de jardin)

Le traitement des façades doit reprendre celui de la construction principale ou être réalisés en bardage en bois ou aspect similaire.

4.1.3.5 L'abri de jardin

Pour rappel, l'abri de jardin ne doit pas excéder une emprise au sol de 15 m² et une hauteur de 2,5 mètres.

Son aspect extérieur doit être similaire à celui de la construction principale ou être en bois.

4.1.3.6 Cas particuliers

L'aspect extérieur des piscines et abris de piscines, pergolas et serres n'est pas réglementé.

4.1.4. Clôtures**4.1.4.1 Dispositions générales**

L'édification de clôtures est facultative.

Les clôtures doivent :

- respecter les plantations existantes de qualité (haies et boisements),
- être doublées d'un accompagnement végétal si elles sont réalisées sous forme de grillages,
- être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures et les portails devront être conçus :

- en harmonie avec la construction principale et respecter autant que faire se peut l'identité du hameau ou du lieu-dit perçue depuis l'espace public,
- et/ou en harmonie avec l'environnement naturel en cas de clôtures réalisées au contact avec des zones agricoles ou naturelles.

4.1.4.2 Clôtures accompagnant les constructions principales destinées à l'habitation**Types de clôtures interdits ou admis**

Sont interdits :

- les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, palplanches de béton brut, ...), de plus de 0,50 mètre de hauteur,
- les filets et films plastiques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...).

Les parties pleines seront admises sur rue ou en limite séparative commune avec des propriétés bâties. Elles seront interdites sur les limites séparatives de terrains bordant des terrains agricoles, viticoles ou naturels.

Les clôtures constituées de haies végétales d'essences locales sur talus ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier au sein des zones An.

Les murs et murets existants de qualité (en pierres) doivent être conservés, quelle que soit leur hauteur, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique.

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,8 m, que ce soit pour les clôtures implantées le long des emprises publiques ou pour les clôtures implantées le long des limites séparatives.

Dès lors qu'elles ne sont pas établies en limite de propriété jouxtant des terrains agricoles et naturels, les clôtures peuvent présenter une partie pleine d'une hauteur maximale de 1 mètre.

4.1.4.4 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour la restauration de murs de clôtures à l'identique,
- pour la création de clôtures semblables aux clôtures existantes régulièrement édifiées sur l'unité foncière concernée ou dans son environnement proche.

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

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. Titre II, chapitre 2, 2° et 3°).

4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**5.2.1 Pour l'ensemble des zones de la zone A**

Les haies ou plantations existantes de qualité, identifiées par le présent PLU en application de l'article L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues. Elles font l'objet de dispositions particulières à respecter, tel qu'elles sont mentionnées au Titre II - Dispositions générales, chapitre 3, 2-2°.

Des traitements paysagers doivent être réalisés pour intégrer au mieux les constructions et installations pouvant avoir un impact significatif sur le paysage ou bien pour en atténuer l'impact.

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- soit d'aménagements ou d'installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter les débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...), à la charge du constructeur, conformément aux dispositions du règlement relatives à l'assainissement pluvial (cf. Titre II - Dispositions générales, chapitre 5).

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

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 4) du règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière d'équipements, de desserte par les voies et réseaux sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 5) du règlement.

CHAPITRE 5. ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DOMINANTE NATURELLE (ZONES N, NR, Nl1, Nl2, Nlt)

CARACTERE DES ZONES NATURELLES (zones N, NR, Nl1, Nl2, Nlt)

En tant que traduction réglementaire des orientations du P.A.D.D. relatives aux milieux naturels, le secteur N à dominante naturelle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les règles générales peuvent être assorties de règles particulières pour les zones suivantes :

- Zone NR : secteurs classés au titre de l'article L.121-23 du code de l'Urbanisme, à savoir les "espaces naturels remarquables" qui délimitent au les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. Ce secteur NR englobe le lac de Grand-Lieu et ses abords.
- Zone Nl : secteurs naturels à vocation récréative et de loisirs, notamment culturel, voire sportif et touristique, qui comprend deux zones :
 - . Une zone Nl1 : secteur abritant le complexe sportif des Chevrets, destiné aux activités sportives, récréatives et de loisirs.
 - . Une zone Nl2 : secteurs naturels destinés aux activités sportives, récréatives et de loisirs.
- Zone Nlt : secteurs naturels à vocation touristique correspondant au périmètre du terrain de camping existant près de la Boulogne.

REGLES APPLICABLES AUX ZONES DE LA ZONE NATURELLE (zones N, Nr, N^l1, N^l2, N^{lt})**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****1.1. Règles générales dans les zones à vocation naturelle**

Sont interdites dans tous les secteurs de la zone N :

1.1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-après.

1.1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-après.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination ou une sous-destination ou un type d'activités autorisé dans la zone, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

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

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

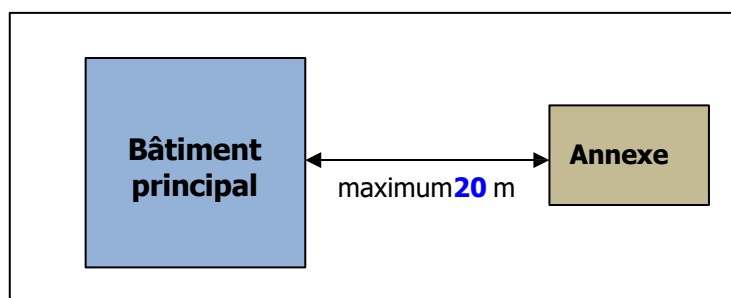
En fonction des zones et des situations locales, les types d'activités et constructions suivantes sont soumis à conditions particulières :

Sont admises sous conditions particulières :

2.1. Dans les zones N, en dehors des secteurs concernés par la zone Nr

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

- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors que les bâtiments aient été régulièrement autorisés dans le respect des emprises et volumes initiaux, et sans changement d'affectation ni création de logement supplémentaire,
- Les extensions limitées des habitations existantes, à l'exception des constructions localisées dans la bande de 100 mètres autour de la limite haute du lac de Grand-Lieu.
- La construction d'annexes aux habitations existantes régulièrement autorisées à condition qu'ils aient une emprise au sol inférieure à **20 m²** et que la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol – cf. schéma indicatif ci-après), sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.



- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique conformément à la légende, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - le changement de destination a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - le bâtiment est destiné soit à l'habitation, soit à l'hébergement touristique de loisirs ou à une activité de commerce de détail ou de restauration liée au tourisme, selon les dispositions complémentaires fixées à l'annexe 3 du présent règlement ;
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - l'accès à ce bâtiment ne doit pas être réalisé directement depuis une route départementale.
 - le respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du code rural.

L'autorisation de changement de destination sera aussi subordonnée au respect d'éventuelles dispositions complémentaires, précisées pour certains cas inventoriés à l'annexe 3 du présent règlement. Ces prescriptions complémentaires ont la même portée juridique que le règlement.

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

- les travaux, affouillements et exhaussements de sol et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques, à la restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.

2.2 Dans les zones N1 et N1t

- les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ayant une vocation récréative et de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - En zone N1, sont autorisés :
 - . l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition d'être liée et nécessaire aux activités existantes et de respecter les dispositions des articles suivants, notamment 3.1.1. et 3.1.2 (emprise au sol et hauteur maximale des extensions admises) ;
 - . la requalification d'une construction existante ou la déconstruction / construction respectant la destination de la zone et à condition de respecter les dispositions des articles suivants, notamment 3.1.1. et 3.1.2 (emprise au sol et hauteur maximale des extensions admises) ;
 - En zone N1t, sont autorisés :
 - . les cheminements piétonniers, cyclables, la réfection ou extension limitée d'aires de stationnement existantes, les constructions et installations légères, devant être aisément démontables et notamment les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils respectent la destination de la zone et soient liés et nécessaires aux activités sportives, récréatives, touristiques et de loisirs qui y sont admises,
 - o qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère,
 - o que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
 - o que les zones humides soient préservées conformément à la loi sur l'eau (cf. Titre 2 –chapitre 3).
 - En zone N1t, sont autorisés sous réserve d'être strictement liés et nécessaires au fonctionnement du camping et sous réserve de respecter les dispositions des articles suivants, notamment 3.1.1. et 3.1.2 (emprise au sol et hauteur maximale des extensions admises) :
 - . la déconstruction / construction et la réfection des constructions existantes,
 - . l'accueil de tentes, caravanes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs,
 - . les aménagements et installations liés à une mise en conformité paysagère.

2.3. Dans la zone Nr

Peuvent être implantés les aménagements légers tels qu'ils sont prévus aux articles L.121-24, à L.121-26 et à l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme **et sous réserve de respecter les dispositions générales applicables sur la commune (cf. Titre II).**

Dans la zone Nr

Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol****Dans la zone N**

- a) Le cumul d'**extension(s)** des constructions principales destinées à l'habitation ne doit pas excéder **40 m²**. Ce cumul d'extension(s) en emprise au sol, est mesuré par rapport à l'emprise au sol de la construction principale, telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU (24/06/2019).
- b) En secteur soumis aux risques d'inondation, les possibilités d'**extension(s)** des constructions principales doivent respecter les dispositions précisées au Titre II, chapitre 1 du règlement (issues du PGRI du bassin Loire-Bretagne).
- c) Le cumul d'emprise au sol des annexes créées (conformément aux dispositions prévues au 2.1 précédent) à compter de la date d'approbation du PLU (24/06/2019) ne doit pas excéder **20 m²**.

Dans la zone N¹, le cumul d'emprises au sol des constructions (CES_{total}) ne doit pas excéder :

- Les emprises au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (CES_{initial}) et une emprise au sol supplémentaire ne devant pas excéder 30 % du cumul d'emprises au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (24/06/2019).

$$CES_{Total} = CES_{ini} + CES_{ini} \times 30 \%$$

Dans la zone N², le cumul d'extension(s) des aires de stationnement existantes ne doit pas excéder 20 % de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (24/06/2019).

Dans la zone N³, l'extension des bâtiments existants ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (24/06/2019).

Dans la zone N⁴

L'emprise au sol des constructions est limitée à celle existante à la date d'approbation du présent PLU. Aucune extension en emprise au sol des constructions n'est admise.

3.1.2. Hauteur des constructions

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

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

Dans la zone N :

La hauteur maximale totale des constructions est la suivante :

Types de constructions	Toiture à pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit	Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère
Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ou nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	7 m	7,5 m
Constructions à vocation récréative et de loisirs	3,5 m	4 m
Constructions principales à usage d'habitation	6,5 m	7,5 m (avec attique aménageable sur un niveau).

La hauteur maximale des **annexes** des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder :

Zone	Hauteur maximale de l'annexe à l'habitation mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère		Cas de l'annexe à toit monopente implantée en limite séparative
	A plus de 3 m des limites séparatives	A 3 m ou à moins de 3 m des limites séparatives	Hauteur maximale du mur mitoyen ou adossé à la limite séparative
Zone N	5 m à l'égout 5,5 m à l'acrotère	3,2 m 3,7 m à l'acrotère	3,2 m

L'abri de jardin ne doit pas excéder une hauteur de 2,5 mètres (hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère).

Dans la zone N/1, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres à l'acrotère.

Une hauteur supérieure peut être admise pour des unités d'hébergement insolite de loisirs réalisées dans les arbres (cabanes dans les arbres).

Dans les zones N/1 et N/2, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder celle des bâtiments existants.

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

3.2.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

a) Règles générales par rapport aux voies départementales

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; 2.1. et 2.2.

b) Règles générales par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies (autres que départementales), publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.

Si un bâtiment existant en bon état est déjà édifié dans les marges de recul précisées ci-dessus, l'extension de la construction existante si elle est admise, peut s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci, à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la voie ou l'emprise publique concernée.

3.2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, sauf cas suivants.

Si un bâtiment existant en bon état est déjà édifié dans cette marge de recul par rapport aux limites séparatives, l'extension de la construction existante si elle est admise, peut s'aligner sur les bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la limite séparative concernée.

Les annexes des constructions destinées à l'habitation (hors débords de toits) peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives sous réserve du respect des conditions de hauteur fixées au 3.1.2.

Les bassins de piscines (margelles comprises) doivent respecter un recul de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

3.2.4. Dispositions particulières

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

- **Dans la zone N à l'exclusion des autres secteurs N indicés**, pour les ouvrages techniques et constructions à destination équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Règles générales**

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; 2.3.1 et 2.3.2.

Les règles suivantes (alinéas 4.1.2 à 4.1.4) ne s'imposent ni aux constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ni à celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

4.1.2. Dispositions relatives aux constructions principales**4.1.2.2 Cas des constructions existantes : réfection, reconstruction, extension**

En cas de réfection, de reconstruction ou d'extension de constructions existantes, peuvent être conservées ou reprises les caractéristiques architecturales initiales de ces constructions.

A défaut, les règles suivantes s'appliquent.

4.1.2.3 Cas des bâtiments d'intérêt patrimonial, inventoriés sur le règlement graphique

Les bâtiments d'intérêt patrimonial font l'objet de dispositions précisées au 2.3.2, du chapitre 2, du Titre II (dispositions communes).

4.1.2.4 Aspect architectural général des constructions principales

Les constructions doivent présenter une forme simple, parallélépipédique nettement affirmée.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est prohibé, ainsi que l'emploi de matériaux en imitation de matériaux traditionnels.

4.1.2.5 La toiture des constructions principales**a) Les toitures traditionnellement admises**

Les couvertures doivent être en tuiles de pays dites en "tiges de botte" ou en tuiles, ou matériaux d'aspect similaire.

Elles doivent être de teinte rouge ou mélangée. Les tuiles de teinte ne respectant pas la teinte de la tuile traditionnelle de pays sont prohibées, notamment les tuiles brunes.

La pente des toitures doit être comprise entre 16° et 35°, ou identique à celle de la construction principale à laquelle elle s'adosse.

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis à condition qu'ils soient harmonieusement placés sur la toiture si cette dernière est visible depuis le domaine public ».

b) Cas des toitures terrasses ou à faible pente, toitures arrondies

- Dans les secteurs d'intérêt patrimonial (cf. règlement graphique), seules sont admises les toitures de type traditionnel. Les toitures terrasses et les toitures arrondies sont interdites.

Des parties de toitures traitées en arrondi ou en toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieures à 16 °), peuvent toutefois être admises dans les conditions suivantes :

- en tant que volumes secondaires ou de liaison,
- sans pouvoir excéder environ 50 % de la surface totale de toiture estimée par projection au sol
- à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

- En dehors des secteurs d'intérêt patrimonial (cf. règlement graphique), les toitures à pentes inférieures à 16 °, les toitures terrasses ou arrondies sont autorisées.
- Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis pour ces types de toitures.

c) Autres cas particuliers admis

Les dispositions précisées au a) ci-dessus ne s'appliquent dans les cas suivants :

- Les toitures de vérandas,
- Les toitures de locaux à usage exclusif de commerces et de services, sauf dans les secteurs d'intérêt patrimonial.
- La mise en place de dispositifs recourant à des énergies renouvelables (panneaux thermiques, photovoltaïques), sauf dans les secteurs d'intérêt patrimonial.

4.1.2.6 Les façades des constructions principales

a) Aspect général des façades

Les façades doivent exclure les couleurs vives et être de teinte dominante claire (blanc cassé...) à l'exception des teintes claires suivantes : roses, vert, bleu, violet, rouge), sauf à recourir à des matériaux 'naturels' en respectant leur teinte naturelle.

Une partie des façades peut intégrer, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, des matériaux de teinte autre, sans que ce traitement n'excède environ 50 % des surfaces des façades de la construction et à condition qu'elle soit intégrée de manière harmonieuse à la construction.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

b) Matériaux proscrits en façades et en toitures

Sont interdits en façades :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être enduits,
- Le recours à des moyens de fortune,
- Les plaques ondulées,
- Les tôles (galvanisées ou non),
- Le fibrociment,
- Les papiers goudronnés,
- Les matériaux brillants pour les menuiseries
- Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces.

c) Cheminées

Le conduit d'évacuation (cheminée, aération,...) doit être intégré au volume de construction, sans saillie extérieure en façade ou en pignon. A défaut, il devra être maçonné.

4.1.3. Dispositions relatives aux annexes des constructions principales destinées à l'habitation

4.1.3.1 Aspect général des annexes des constructions principales destinées à l'habitation

Les volumes et gabarits des annexes doivent rester secondaires par rapport à celui de la construction principale.

4.1.3.2 Matériaux proscrits en façades et en toitures

Le recours à des moyens de fortune est interdit.

Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non), le fibrociment, les papiers goudronnés, sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

4.1.3.3 Les toitures des annexes

La pente de toitures des annexes peut être différente de celle de la construction principale. Les toits terrasses sont admis.

Les matériaux des annexes de plus de 20 m² (d'emprise au sol), qui présenteraient une toiture de type traditionnel, doivent reprendre ceux de la construction principale.

Les annexes de moins de 20 m² (d'emprise au sol), qui présenteraient une toiture de type traditionnel, peuvent simplement présenter un aspect similaire à celui de la construction principale.

4.1.3.4 Les façades des annexes (hors abri de jardin)

Le traitement des façades doit reprendre celui de la construction principale ou être réalisé en bois ou aspect similaire.

4.1.3.5 L'abri de jardin

Pour rappel, l'abri de jardin ne doit pas excéder une emprise au sol de 15 m² et une hauteur de 2,5 mètres.

Son aspect extérieur doit être similaire à celui de la construction principale ou être en bois.

4.1.3.6 Cas particuliers

L'aspect extérieur des piscines et abris de piscines, pergolas et serres n'est pas réglementé.

4.1.4. Clôtures**4.1.4.1 Dispositions générales**

L'édification de clôtures est facultative.

Les clôtures doivent :

- respecter les plantations existantes de qualité (haies et boisements),
- être doublées d'un accompagnement végétal si elles sont réalisées sous forme de grillages,
- être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures et les portails devront être conçus :

- en harmonie avec la construction principale et respecter autant que faire se peut l'identité du hameau ou du lieu-dit perçue depuis l'espace public,
- et/ou en harmonie avec l'environnement naturel en cas de clôtures réalisées au contact avec des zones agricoles ou naturelles.

4.1.4.2 Clôtures accompagnant les constructions principales destinées à l'habitationTypes de clôtures interdits ou admis

Sont interdits :

- les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, palplanches de béton brut, ...), de plus de 0,50 mètre de hauteur,
- les filets et films plastiques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...).

Les parties pleines seront admises sur rue ou en limite séparative commune avec des propriétés bâties. Elles seront interdites sur les limites séparatives de terrains bordant des terrains agricoles, viticoles ou naturels.

Les clôtures constituées de haies végétales d'essences locales sur talus ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier au sein des zones An.

Les murs et murets existants de qualité (en pierres) doivent être conservés, quelle que soit leur hauteur, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique.

Hauteur des clôtures

En ce qui concerne la hauteur des clôtures :

- la hauteur des clôtures implantées le long des emprises publiques ou dans la bande de recul de construction (cf. reculs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) ne doit pas excéder 1,8 m.
- la hauteur des clôtures implantées le long des limites séparatives ne doit pas excéder 1,8 m.

Dès lors qu'elles ne sont pas établies en limite de propriété jouxtant des terrains agricoles et naturels, les clôtures peuvent présenter une partie pleine d'une hauteur maximale de 1 mètre.

4.1.4.4 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour la restauration de murs de clôtures à l'identique,
- pour la création de clôtures semblables aux clôtures existantes régulièrement édifiées sur l'unité foncière concernée ou dans son environnement proche.

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

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. Titre II, chapitre 2, 2° et 3°).

4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Les obligations en matière de traitement environnemental sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 3-1 et 5.2 du règlement).

5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

cf. règles générales : titre II, chapitre 5.

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

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe 1 : Liste d'essences autochtones préconisées jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe 2 - liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

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

Cf. règles générales : titre II, chapitre 5.

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 4) du règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière d'équipements, de desserte par les voies et réseaux sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 5) du règlement.

TITRE IV. ANNEXES

Les annexes comprennent :

- Annexe 1 : Liste d'essences autochtones préconisées dans les plantations à réaliser
- Annexe 2 : Liste des espèces invasives interdites en Loire-Atlantique
- Annexe 3 : Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et/ou N

Annexe 1 : Liste des espèces autochtones préconisées pour les plantations à réaliser

EN SECTEUR AGRICOLE ET DE BOCAGE, HORS ZONES HUMIDES

Arbres de haut jet : Essences communes : Chêne pédonculé, chêne tauzin, Châtaignier, Charme, Erable champêtre, Tilleul, Arbres fruitiers, Noyer d'Amérique, Pommier, Poirier,

Cépées : Prunellier, Noisetier, Charme.

Arbustes communs : Cornouiller, Genêt, Fusain, Houx, Sureau, Troène, Viorne.

EN TERRAINS HUMIDES

Arbres de haut jet : Aulne, Saule blanc, Peuplier Noir, Tremble, Frêne, Chêne pédonculé.

Cépées : Saule marsault, Saule cendré, Saule osier, Noisetier.

Annexe 2 : Liste des espèces invasives**Annexe : liste des espèces invasives** (Source : CBN Brest, 2011)

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
Catégorie IA 1 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant actuellement en Pays de la Loire un caractère invasif avéré à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles, et concurrençant des espèces indigènes ou produisant des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes (on parle alors d'espèces transformatrices)		
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle	ailante glanduleux, vernis ou fauxvernis du Japon, frêne puant	Friches, décombres, bords de routes - Forêts
Aster lanceolatus Willd.	aster lancéolé	Bord des eaux
Azolla filiculoides Lam.	azolle faussefougère	Aquatique
Bidens frondosa L.	bident à fruits noirs	Bord des eaux
Egeria densa Planch.	élodée dense	Aquatique
Elodea nuttallii (Planchon) St-John	élodée de Nuttall, élodée à feuilles étroites	Aquatique
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees	éragrostide pectinée	Bord des eaux
Lemna minuta Humb., Bonpl. & Kunth.	Lentille d'eau minuscule	Aquatique
Lindernia dubia (L.) Pennell	lindernie douteuse	Bord des eaux
Paspalum distichum L.	Digitaire fauxpaspale	Bord des eaux
Reynoutria japonica Houtt.	renouée du Japon	Friches, décombres, bords de routes - Bord des eaux
Robinia pseudacacia L.	robinier fauxacacia, acacia	Forêts - Friches, décombres, bords de routes
Catégorie IA 1/IA3 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant actuellement en Pays de la Loire un caractère invasif avéré à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles, concurrençant des espèces indigènes ou produisant des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes (on parle alors d'espèces transformatrices) et causant des préjudices à certaines activités économiques.		
Cuscuta australis R.Br.	cuscutte volubile	Bord des eaux
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven	jussie rampante	Aquatique
Ludwigia uruguayensis (Camb.) Hara	jussie d'Uruguay, jussie à grandes fleurs	Aquatique
Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	myriophylle du Brésil	Aquatique

Catégorie IP2 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant actuellement dans le territoire considéré un caractère invasif avéré uniquement à l'intérieur de communautés végétales fortement anthropisées (friches, décombres, bords de routes, etc.), et présentant également un caractère invasif ailleurs dans le domaine biogéographique atlantique ou ailleurs dans le monde dans une aire climatique proche, au climat tempéré (océanique ou continental), ou subtropical (dont méditerranéen) à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles :

Artemisia verlotiorum Lamotte	armoïse des frères Verlot, armoïse de chine	Friches, décombres, bords de routes - Bord des eaux
Betula incana (L.) DC.	alysson blanc	Friches, décombres, bords de routes - Pelouses sableuses
Buddleja davidii Franchet	arbre-aux-papillons, lilas de Chine	Friches, décombres, bords de routes
Conyza sumatrensis (Retz.) E. Walker	vergerette de Sumatra, érigéron de Guernesey	Friches, décombres, bords de routes - Cultures
Cortaderia selloana (Shultes & Shultes fil.) Asherson & Graebner	herbe de la pampa	Friches, décombres, bords de routes - Milieux littoraux
Paspalum dilatatum Poiret in Lam.	pascale dilaté	Friches, décombres, bords de routes
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai	renouée de Sakhaline, renouée géante	Friches, décombres, bords de routes
Senecio inaequidens DC.	seneçon du Cap	Friches, décombres, bords de routes
Sporobolus indicus (L.) R. Br.	sporobole tenace	Friches, décombres, bords de routes

Catégorie IP5 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant en Pays de la Loire une tendance au développement d'un caractère invasif à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles :

Claytonia perfoliata Donn ex Willd.	claytonie perfoliée	Milieux littoraux (dunes)
Cotula coronopifolia L.	cotula à feuilles de coronopus	Milieux littoraux (vases) - Bord des eaux
Cyperus eragrostis Lam.	souchet robuste	Bord des eaux
Epilobium adenocaulon Hausskn.	épilobe ciliée	Cultures - Forêts
Hydrocotyle ranunculoides L. f.	hydrocotyle fausse renoncule	Aquatique
Impatiens balfouri Hook.f.	balsamine de Balfour	Bord des eaux
Impatiens capensis Meerb.	balsamine du Cap	Bord des eaux
Impatiens glandulifera Royle	balsamine géante, grande balsamine	Bord des eaux
Lagurus ovatus L.	queue de lièvre	Milieux littoraux (dunes) - Friches, décombres, bords de routes
Panicum dichotomiflorum Michx.	panic à inflorescence dichotome	Cultures
Pterocarya fraxinifolia (Poir.) Spach	noyer du caucase	Bord des eaux
Sagittaria latifolia Willd.	sagittaire à larges feuilles, flèche du Japon, patate d'eau	Bord des eaux
Veronica filiformis Sm.	véronique filiforme	Bord des eaux - Prairies

Annexe 3 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones agricole ou naturelle

Les bâtiments identifiés sur le document graphique réglementaire répondent aux critères cumulatifs suivants :

- bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial (méritant d'être mis en valeur),
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du code rural. Au titre de ce même article, et à titre exceptionnel dans le cas de bâtiments insérés dans des ensembles bâtis ou en cas d'une absence de co-visibilité avec le bâtiment agricole ou en cas d'accès dissociés, il pourra être dérogé à la règle des distances réglementaires s'appliquant à partir des bâtiments agricoles par la création d'une servitude, sous réserve de l'accord des parties concernées (exploitant agricole et demandeur du changement de destination).
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- bâtiment présentant une emprise au sol supérieure à 50 m² et une hauteur suffisante pour éviter un rehaussement de toiture indispensable dès le RDC,
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- possibilité de réaliser un assainissement non collectif au regard de la configuration des lieux,
- desserte par un accès et une voie sécurisée,
- bâtiment dont le changement de destination ne crée par une forme de mitage d'espace agricole ou naturel,
- prise en compte d'autres bâtiments d'habitation à proximité, en évitant de générer un risque de gêne pour les habitants présents (éviter de créer des vis-à-vis par exemple).

Liste des bâtiments ainsi identifiés au règlement graphique, par hameau ou lieu-dit concerné :

Fiches	Site (hameau, lieu-dit) concerné par des possibilités de changement de destination	Nombre de bâtiments identifiés (cas de possibilités de changement de destination)
1a 1b	La Grande Tournerie (est de la commune)	2
2a à 2c	La Ratonnière (est de la commune)	3
3a et 3b	La Tuilerie (est de la commune)	2
4a et 4b	Malville (sud de la commune)	2
5	Les enfers (sud de la commune)	1
6	La Boivelière (ouest de la commune)	1
7a à 7c	La Tamiserie (ouest de la commune)	3
8a à 8c	La Gravouillerie (ouest de la commune)	3
9a à 9f	Les Jammonières (ouest de la commune)	6
10a à 10d	Le Marais Michaud (ouest de la commune)	4
11a à 11d	La Moricière (ouest de la commune)	4
12a à 12c	La Riquelandière (ouest de la commune)	3
13a et 13b	La Guibretière (ouest de la commune)	2
14a et 14b	Belle vue (Nord de la commune)	2
15a et 15b	Le Breil (Nord de la commune)	2
16a et 16b	L'ouvrardière (Sud-Est de la commune)	2
17a 17b	La Roussière (Sud-Est de la commune)	2

18a à 18c	La Haie Angebaud (Sud de la commune)	3
19a et 19b	Le Rocher	2
20a et 20b	Saint-Rémy (ouest du bourg)	2
21a à 21f	La Revellerie (Sud-Ouest de la commune)	6
22a à 22c	Le Moulin Etienne (Sud-Est de la commune)	3
23a 23b	Lottrye (Sud-Est de la commune)	2
24	L'Hommelais	1
25	Saint Anne (à l'ouest de la commune)	1
26	L'Aujardière (sud est de la commune)	1
27	Le Petit Marais (nord de la commune)	1
28a et 28b	La Moillancherie (sud-ouest de la commune)	2
29	La Bégauderie (est de la commune)	1
Total de changements de destination identifiés		69

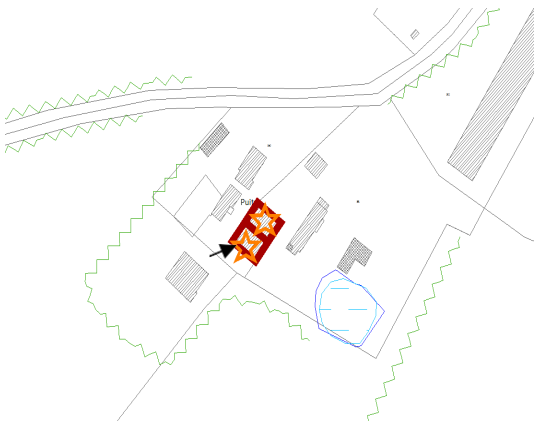
Les bâtiments concernés sont identifiés par une étoile sur le document graphique réglementaire.

Sur les extraits de règlement graphique joints ci-après pour chacun des lieux-dits visés, cette expression graphique est reprise, complétée d'un cercle désignant le bâtiment étudié.

Exemple de bâtiment étoilé :



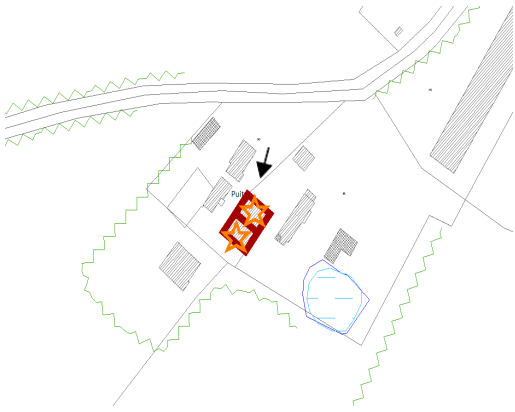
FICHE 1

1a	La Grande Tournerie (à l'est de la commune)	1 ^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 145 m ² , correspondant à une ancienne grange en pierres, adossé à une autre grange d'environ 147 m ² pouvant elle-même faire l'objet d'un changement de destination (cf fiche 1b). Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 145 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Bâtiment agricole à usage secondaire à l'Est, localisé à plus de 100 mètres, non constitutifs du corps d'une exploitation agricole.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà deux d'habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport à l'habitation existante. Unité foncière (3177 m ²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

FICHE 1

1b	La Grande Tournerie (à l'est de la commune)	2^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 147 m ² , correspondant à une ancienne grange en pierres, adossé à une autre grange d'environ 145 m ² pouvant elle-même faire l'objet d'un changement de destination (cf fiche 1a). Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 145 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)	X		Bâtiment agricole à usage secondaire à 80 mètre à l'Est, non constitutifs du corps d'une exploitation agricole. Au titre de l'article L. 111-3 du code rural il pourra être dérogé à la règle des distances réglementaires s'appliquant à partir des bâtiments agricoles, sous réserve de l'accord des parties concernées (exploitant agricole et demandeur du changement de destination), par la création d'une servitude.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà deux d'habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport à l'habitation existante. Unité foncière (3177 m ²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

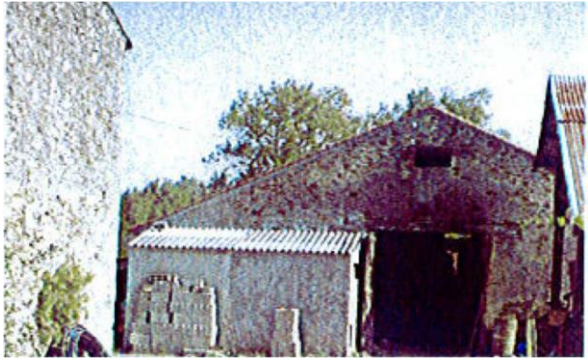
FICHE 2

2a	La Ratonière (à l'est de la commune)	1 ^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment d'environ 132 m ² , correspondant à une (ou deux ?) ancienne(s) maison(s) d'habitation en pierres (deux volumes bâtis). Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée de l'ensemble des bâtiments mitoyens sur une unité cadastrée : env. 286 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existant
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà cinq habitations à l'est. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations existantes. Unité foncière (8766 m ²) correspondant à une ancienne ferme, disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

FICHE 2

2b	La Ratonière (à l'est de la commune)	2^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment d'environ 249 m ² , correspondant à une ancienne grange en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée de l'ensemble du bâtiment : e nv. 249 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existant
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà cinq habitations à l'est. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations existantes et à l'arrière du bâtiment identifié en fiche 2a et 2c. Unité foncière (8766 m ²) correspondant à une ancienne ferme, disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

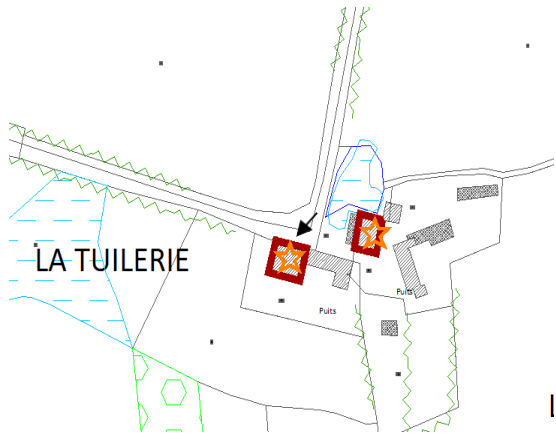
FICHE 2

2c	La Ratonière (à l'est de la commune)	3 ^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment d'environ 193 m ² , correspondant à une ancienne grange en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée de l'ensemble du bâtiment : env. 193 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà cinq habitations à l'est. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations existantes et à l'arrière du bâtiment identifié en fiches 2a et 2b. Unité foncière (8766 m ²) correspondant à une ancienne ferme, disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

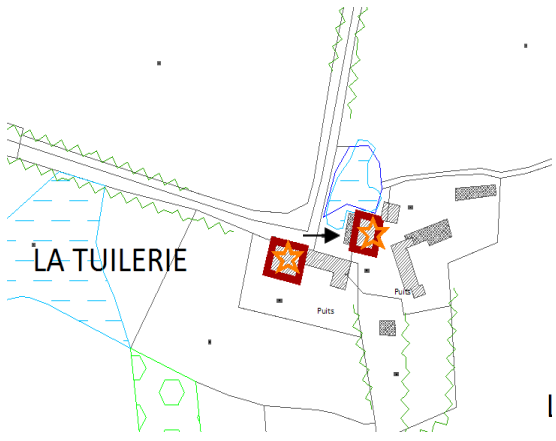
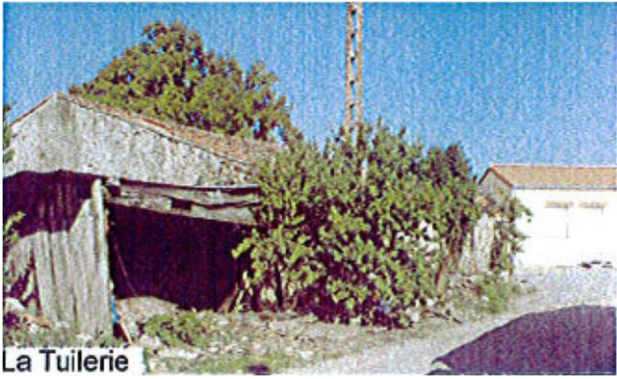
FICHE 3

3a	La Tuilerie (à l'est de la commune)	1^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment d'environ 223m ² , correspondant à une ancienne grange en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée de l'ensemble des bâtiments mitoyens sur une unité cadastrée : env. 223 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant à l'est, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existant
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà deux habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations existantes. Unité foncière (1755 m ²) correspondant à une ancienne ferme, disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

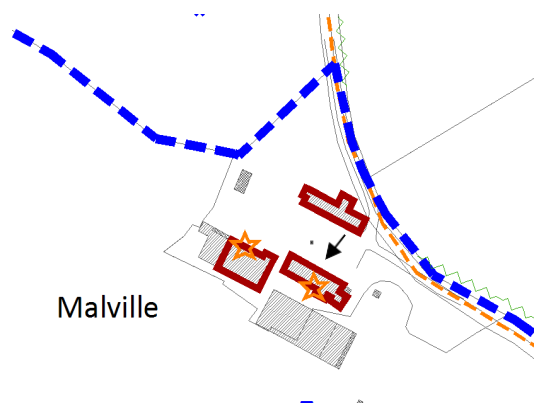
FICHE 3

3b	La Tuilerie (à l'est de la commune)	2^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 168 m ² , ancienne grange en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres qui sans intervention tendra dans le temps à devenir une ruine, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 168 m ²).
Accessibilité	X		Desserte par le chemin communal au Nord
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations existantes
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà deux habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Moyen : les deux habitations existantes sont situées à une dizaine de mètres, mais terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement, assainissement, espaces de vie extérieurs...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

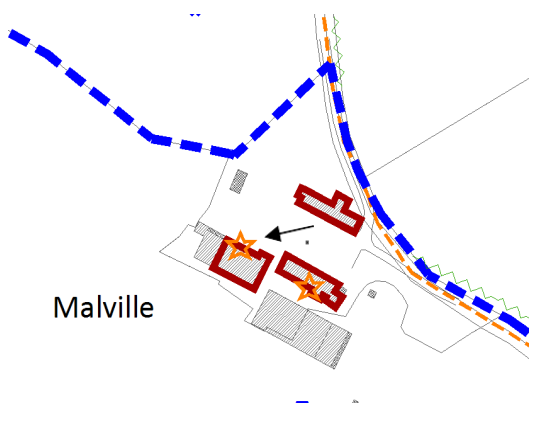
FICHE 4

4a	Malville (Sud de la commune)	1 ^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment d'environ 288m ² , correspondant à une ancienne maison d'habitation et ses annexes, en pierres. Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée de l'ensemble des bâtiments mitoyens sur une unité cadastrée : env. 288 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant à l'est, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existant
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà une habitation. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations existantes. Unité foncière (7748 m ²) correspondant à une ancienne ferme, disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

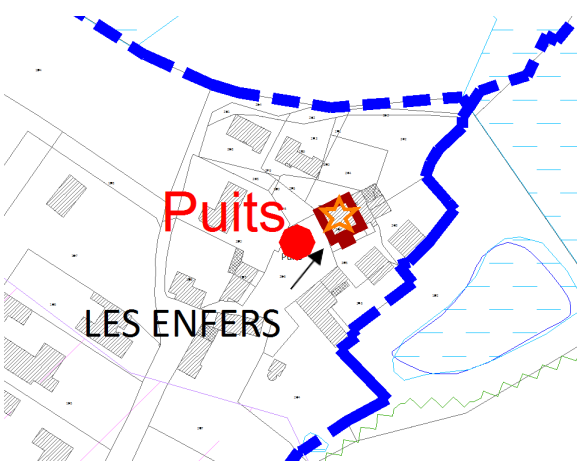
FICHE 4

4b	Malville (Sud de la commune)	2^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment d'environ 350m ² , correspondant à une ancienne grange en pierres, adossée à un hangar en bois. Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée d : env. 288 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant à l'est l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existant
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà une habitation. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations existantes. Unité foncière (7748 m ²) correspondant à une ancienne ferme, disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

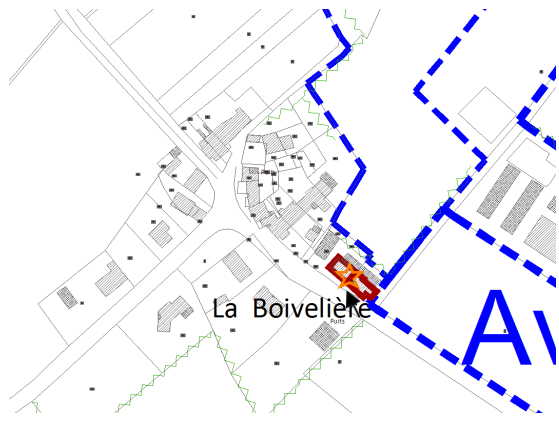
FICHE 5

5	Les Enfers (au sud de la commune)	Un seul cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 154 m ² , correspondant à une ancienne grange en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 154m ²).
Accessibilité	X		Accès par une parcelle privative
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà une dizaine d'habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Moyen : quatre habitations existantes sont situées à une dizaine de mètres autour, mais terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement, assainissement, espaces de vie extérieurs...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

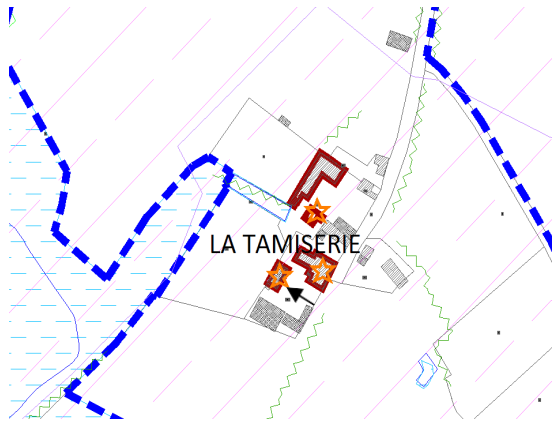
FICHE 6

6	La Boivelière (Ouest de la commune)	Un seul cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Deux bâtiments cadastrés de 92 m ² et 101 m ² , correspondant à d'anciennes annexes agricoles en pierres constitutives du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée des bâtiments : env. 193 m ²).
Accessibilité	X		Accès par une voie communale au sud de l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitants riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)	X		Bâtiments d'exploitation agricoles localisés au nord-est, mais dont l'accès est indépendant du hameau de la Boivelière. Au titre de l'article L. 111-3 du code rural il pourra être dérogé à la règle des distances réglementaires s'appliquant à partir des bâtiments agricoles, sous réserve de l'accord des parties concernées (exploitant agricole et demandeur du changement de destination), par la création d'une servitude.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà une dizaine d'habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul par rapport aux habitations existantes. Unité foncière (790 m ²), disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

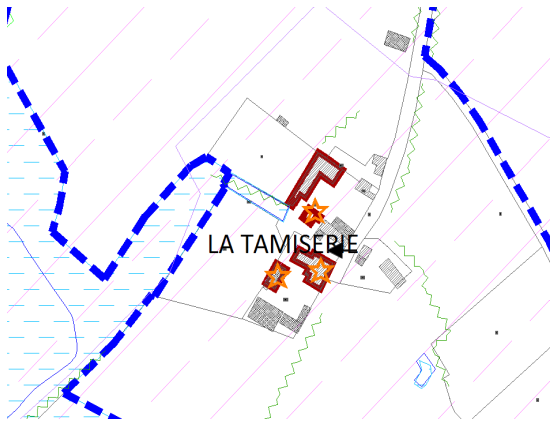
FICHE 7

7 a	La Tamiserie (ouest de la commune)	1^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 90 m ² , correspondant à un ancien hangar en pierres, avec colonnes en pierres, constitutif du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 90 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée. (voie sans issue)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existant
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà une habitation et un gîte. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport à l'habitation existante. Unité foncière (1866 m ²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 2 du Titre II	<u>Patrimoine</u> : changement destination conditionné au maintien et à la mise en valeur patrimoniale des colonnes en pierres.

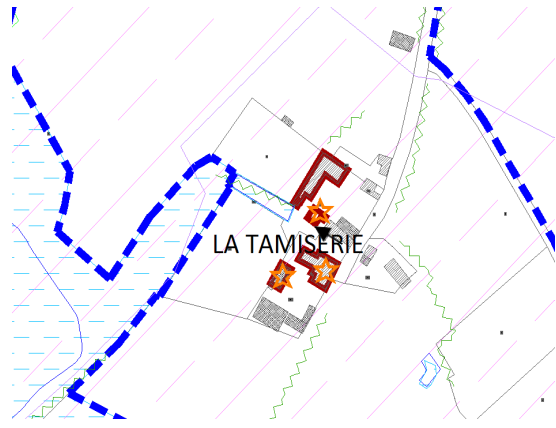
FICHE 7

7b	La Tamiserie (ouest de la commune)	2^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 252 m ² , correspondant à une ancienne grange en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 252 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée. (voie sans issue)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà une habitation et un gîte. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport à l'habitation existante. Unité foncière (1866 m ²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

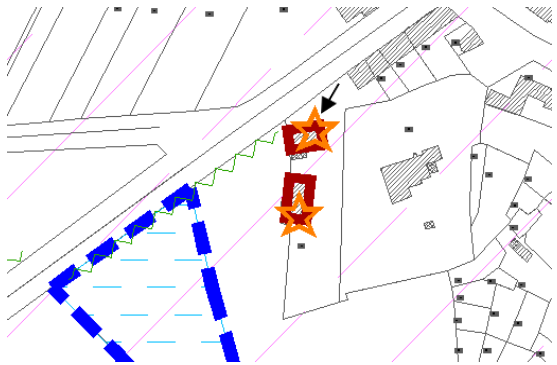
FICHE 7

7c	La Tamiserie (ouest de la commune)	3 ^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 50 m ² , correspondant à une ancienne annexe en pierres d'un manoir constitutive du patrimoine communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 50 m ² avec une hauteur sous plafond importante).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée. (voie sans issue)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existant
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà une habitation et un gîte. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport à l'habitation existante. Unité foncière (1866 m ²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

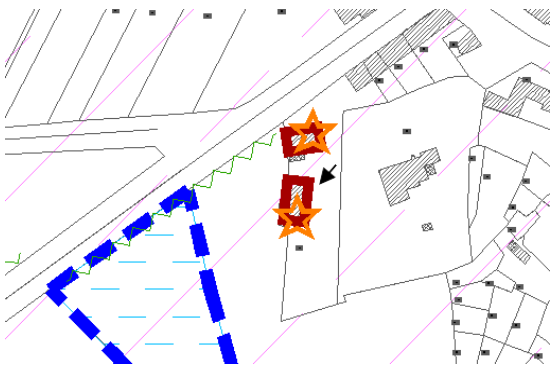
FICHE 8

8a	La Gravouillerie (ouest de la commune)	1^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 70 m ² , correspondant à une ancienne annexe agricole en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 70 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà une quinzaine d'habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière (1 365 m ²) (commune avec cas de la fiche 8b) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

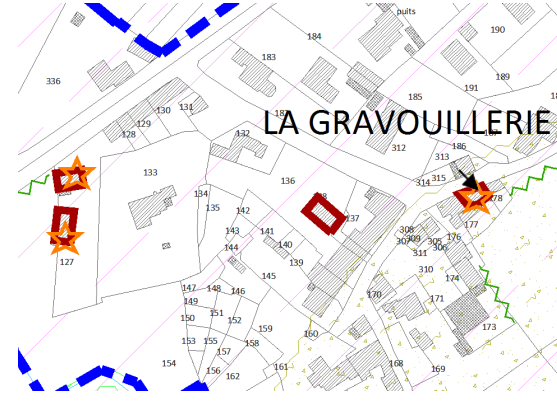
FICHE 8

8b	La Gravouillerie (ouest de la commune)	2 ^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 90 m ² , correspondant à une ancienne annexe agricole en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 90 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà une quinzaine d'habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière (1 365 m ²) (commune avec cas de la fiche 8a) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

FICHE 8

8c	GRAVOUILLERIE (à l'ouest de la commune)	3 ^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierre de 60 m ² environ.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant la Gravouillerie
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE,

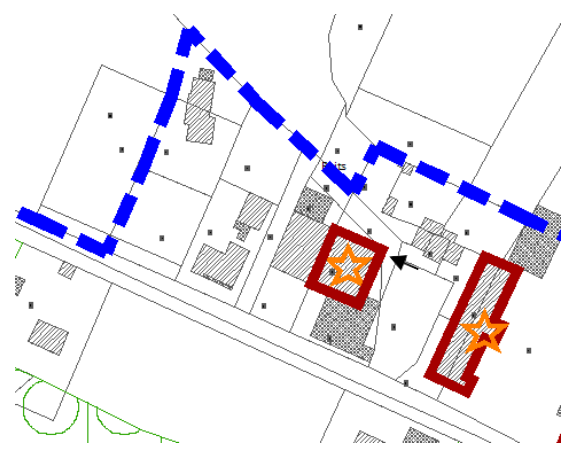
FICHE 9

9a	Les Jamonnières (ouest de la commune)	1 ^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 271 m ² , correspondant à une ancienne annexe du château, en pierres. Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 271 m ² à laquelle pourront s'ajouter les bâtiments mitoyens à l'arrière en pierre également de 109 et 136 m ² chacun).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au sud, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà quelques habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière (5 097 m ² , sans compter les unités foncières des deux bâtiments en pierre à l'arrière) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE, RESTAURATION

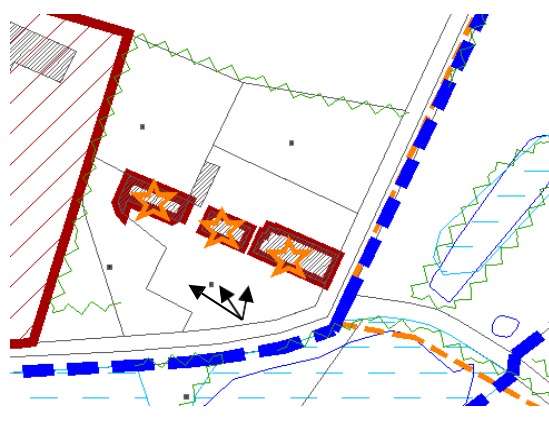
FICHE 9

9b	Les Jamonnières (ouest de la commune)	2 ^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 328 m ² , correspondant à une ancienne grange en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 328 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au sud, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà quelques habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

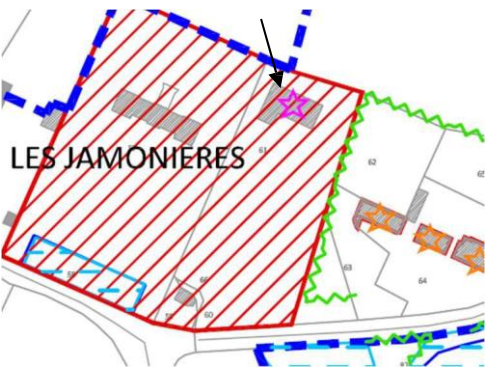
FICHE 9

9c 9d 9e	Les Jamonnières (ouest de la commune)	3, 4 et 5 ^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Trois bâtiments cadastrés d'est en ouest de 288 m ² , 109 m ² et 178 m ² correspondant respectivement à une ancienne étable, une ancienne habitation et une ancienne grange en pierres constitutives du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Trois bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitations.
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au sud, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration des bâtiments à un lieu-dit comprenant déjà quelques habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul par rapport à l'habitation riveraine. Unité foncière (3129 m ²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE, RESTAURATION

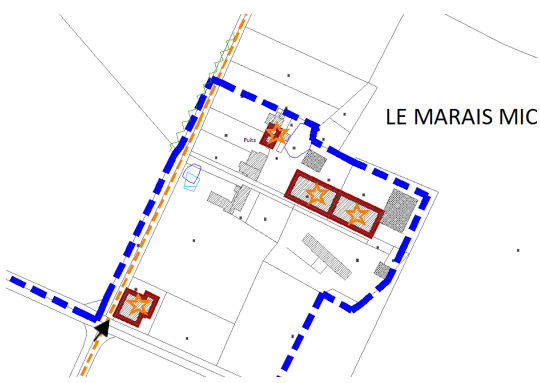
FICHE 9

9f	Les Jamonnières (ouest de la commune)	6 ^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierres (enduit) de 345 m ² environ correspondant à une dépendance du château des Jamonnières ("Hôtel - château des Marais")
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, offrant un potentiel intéressant à travers ses volumes et sa surface (345 m ² au sol selon le cadastre numérisé) pour une mise en valeur en lien avec les activités développées sur le château des Jamonnières (Hôtel Particulier en l'état).* * bâtiment visé par un projet d'aménagement d'une salle de réception.
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au sud, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à l'unité foncière recevant le château des Jamonnières (hôtel en l'état). Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Absence de vis-à-vis, bâtiment disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destinations admises du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE, RESTAURATION
Dispositions complémentaires au 2.3 du chapitre 2 du Titre II	Assurer une reprise et un traitement architectural soigné du bâtiment, pouvant recourir à des choix architecturaux assez contemporains (baies admises, bois admis...), sous réserve de justifier d'un traitement en harmonie avec le château des Jamonnières et/ou son environnement

FICHE 10

10a	Le Marais Michaud (ouest de la commune)	1^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments cadastrés de 330 m ² correspondant à une ancienne grange en pierres, double toiture. Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 330 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au sud, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Les bâtiments sont localisés à l'entrée du chemin d'un lieu-dit comprenant déjà quelques habitations, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière (745 m ²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

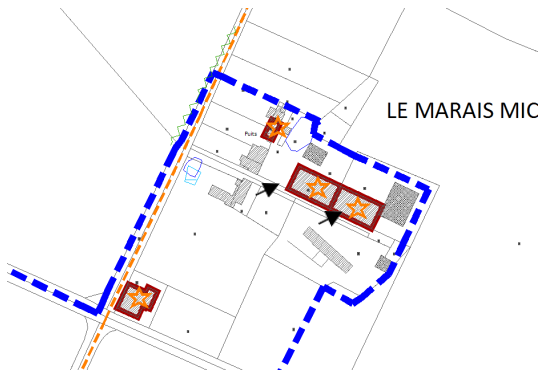
FICHE 10

10b	Le Marais Michaud (ouest de la commune)	2^{ème} cas
	 LE MARAIS MIC	

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 75 m ² correspondant à une ancienne habitation en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Partie de bâtiment en pierres en voie de dégradation, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 128 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au sud, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration des bâtiments à un lieu-dit comprenant déjà quelques habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport à l'habitation riveraine. Unité foncière (745 m ²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

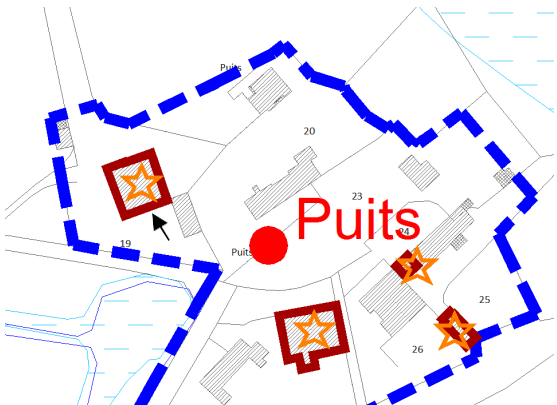
FICHE 10

10c et 10d	Le Marais Michaud (ouest de la commune)	3 et 4^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Deux bâtiments cadastrés d'est en ouest de 499 m ² et 500 m ² correspondant à deux anciennes granges en pierres mitoyennes. Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant à l'ouest l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration des bâtiments à un lieu-dit comprenant déjà quelques habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul par rapport à l'habitation riveraine. Unité foncière (2469 m ²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

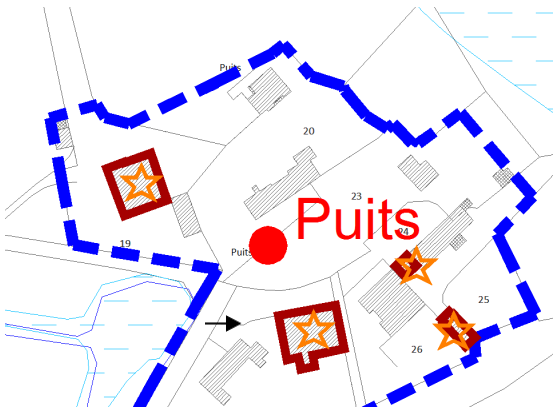
FICHE 11

11a	La Moricière (ouest de la commune)	1 ^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 307 m ² , correspondant à une ancienne grange constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 307 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au sud l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà un certain nombre d'habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone naturelle (N)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

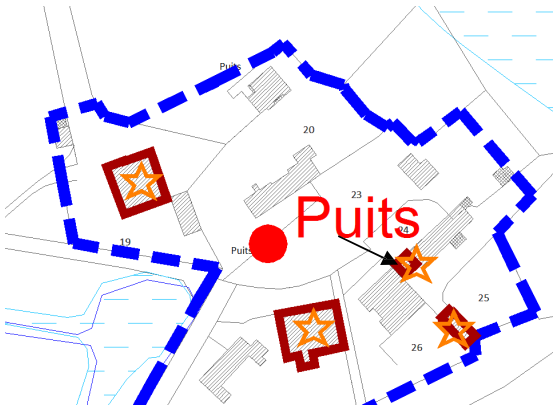
FICHE 11

11b	La Moricière (ouest de la commune)	2^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de 370 m ² , correspondant à une ancienne grange constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 370 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au sud l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà un certain nombre d'habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone naturelle (N)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

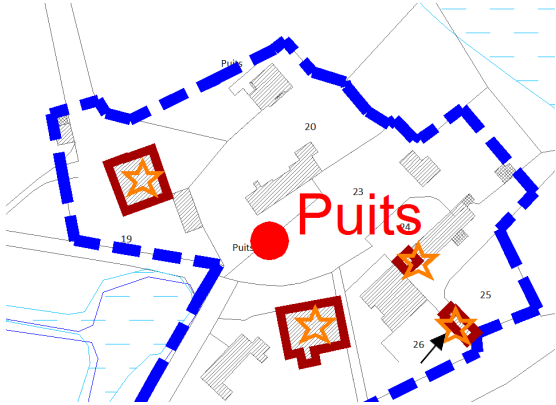
FICHE 11

11c	La Moricière (à l'ouest de la commune)	3^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne chapelle en pierre du 17 ^{ème} de 30 m ² environ, adossée à une maison d'habitation.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation sur 2 niveaux.
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant La Moricière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone naturelle (N)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

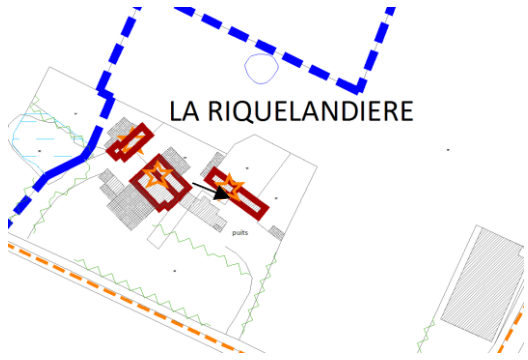
FICHE 11

11d	La Moricière (à l'ouest de la commune)	4^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne grange en pierre de 40 m ² environ.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant La Moricière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone naturelle (N)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

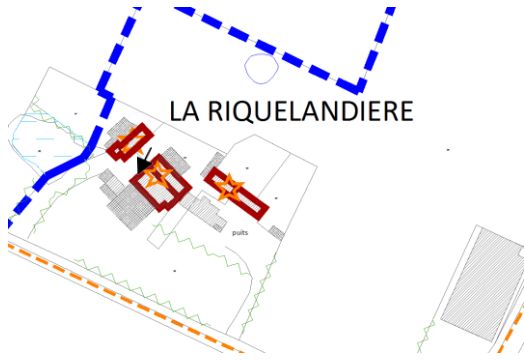
FICHE 12

12a	La Riquelandière (ouest de la commune)	1^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Deux bâtiments cadastrés de plus de 88 et 103 m ² correspondant à d'anciens bâtiments agricoles. Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 200 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au sud, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé en partie terminale du chemin d'un lieu-dit comprenant déjà une habitation, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul par rapport à l'habitation riveraine. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

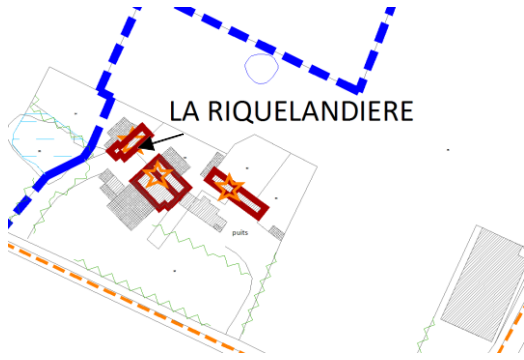
FICHE 12

12b	La Riquelandière (ouest de la commune)	2^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Deux bâtiments cadastrés de plus de 146 et 231 m ² correspondant à d'anciennes granges agricoles constitutives du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 377 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au sud, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà une habitation, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul par rapport à l'habitation riveraine. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

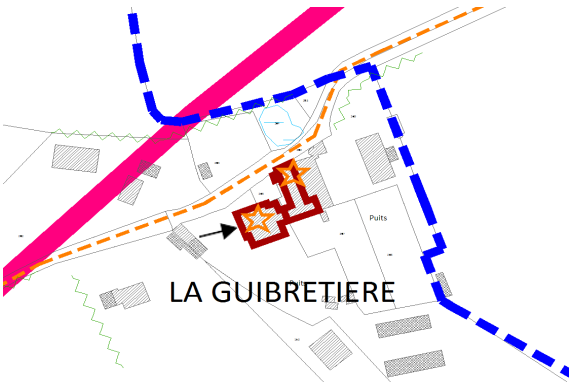
FICHE 12

12c	La Riquelandière (ouest de la commune)	3 ^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Un bâtiment cadastré de plus de 122 m ² correspondant à un bâtiment annexe à une ancienne activité agricole constitutive du patrimoine rural communal.
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 122 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au sud l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà une habitation, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport à l'habitation riveraine. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

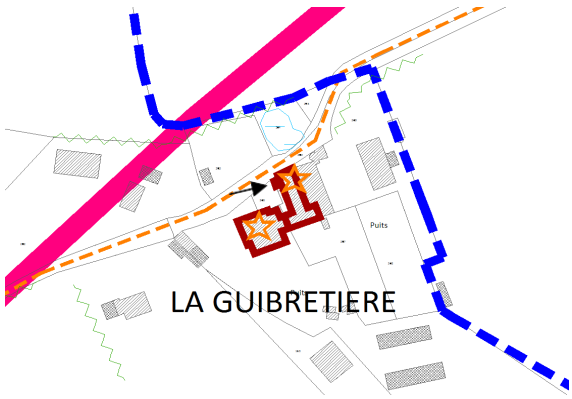
FICHE 13

13a	La Guibretière (ouest de la commune)	1^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de plus de 315 m ² correspondant à une ancienne grange et incorporant une partie d'habitation. Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierre dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 200 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà plusieurs habitations, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel
Risque d'impact pour le voisinage		X	Moyen : bâtiment mitoyen avec une habitation existante. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

FICHE 13

13b	La Guibretière (ouest de la commune)	2^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de plus de 247 m ² correspondant à une ancienne annexe et incorporant une partie d'habitation (elle-même accolée au changement de destination présenté fiche précédente). Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierre dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 130 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà plusieurs habitations, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel
Risque d'impact pour le voisinage		X	Moyen : bâtiment mitoyen avec une habitation existante. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

FICHE 14

14a	Belle Vue (nord de la commune)	1^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Un bâtiment cadastré de plus de 292 m ² correspondant à des bâtiments d'une ancienne ferme. Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 292 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au sud l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà plusieurs habitations, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

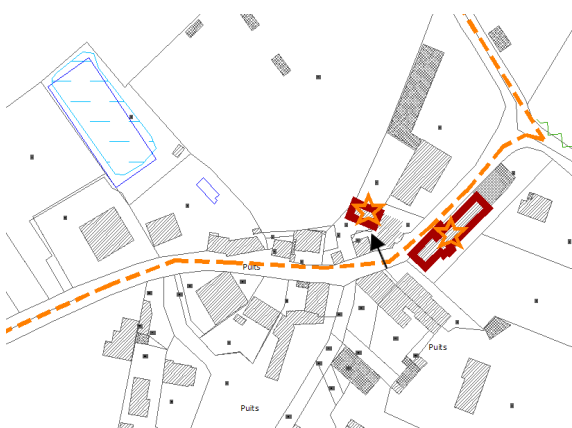
FICHE 14

14b	Belle Vue (nord de la commune)	1^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Un bâtiment cadastré de plus de 248 m ² correspondant à une ancienne grange constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 248 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au sud l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà plusieurs habitations, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

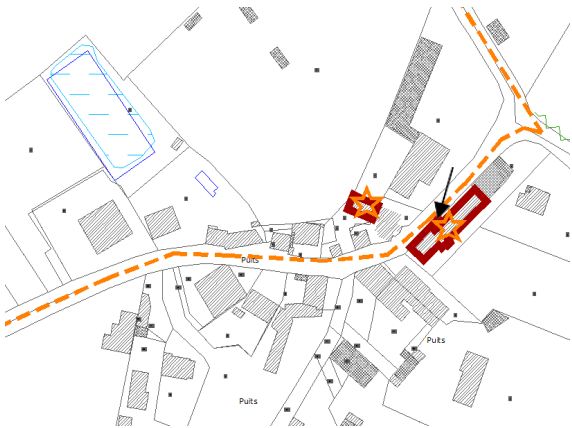
FICHE 15

15a	Le Breil (nord de la commune)	1^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Un bâtiment cadastré de plus de 80 m ² correspondant à une ancienne maison d'habitation. La maison est localisée à l'arrière de deux bâtiments tombés en ruines. Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres qui tendra également à tomber en ruine en l'absence d'intervention, de volumes et de tailles suffisants pour être repris en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 80 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au sud l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un hameau comprenant déjà de nombreuses constructions : absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

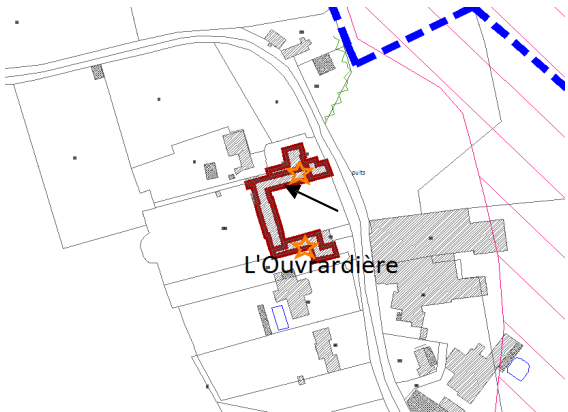
FICHE 15

15b	Le Breil (nord de la commune)	2^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Deux bâtiments mitoyens en pierres de hauteurs différentes cadastrés de plus de 230 m ² correspondant à d'anciens bâtiments agricoles. Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 230 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un hameau comprenant déjà de nombreuses constructions : absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

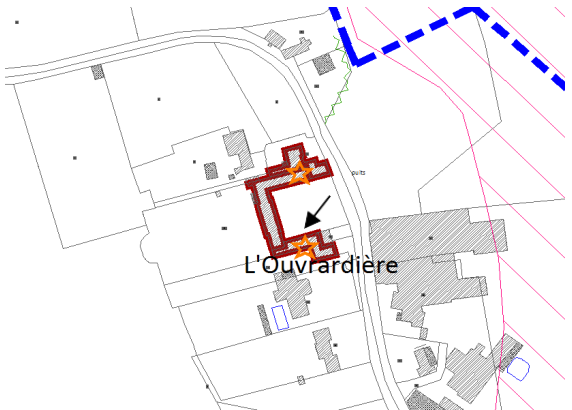
FICHE 16

16a	L'ouvrardière (sud-est de la commune)	2 ^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Un bâtiment constitutif de l'aile nord d'un manoir mitoyen avec une maison d'habitat déjà réalisée au bout de l'aile. Patrimoine communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 250 m²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale à l'est, desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)	X		Présence d'une exploitation à moins de 100 mètres, de l'autre côté de la voie communale. Au titre de l'article L. 111-3 du code rural il pourra être dérogé à la règle des distances réglementaires s'appliquant à partir des bâtiments agricoles, sous réserve de l'accord des parties concernées (exploitant agricole et demandeur du changement de destination), par la création d'une servitude.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un gros hameau comprenant déjà plusieurs habitations, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Moyenne: bâtiments organisés autour d'une cours carrée. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

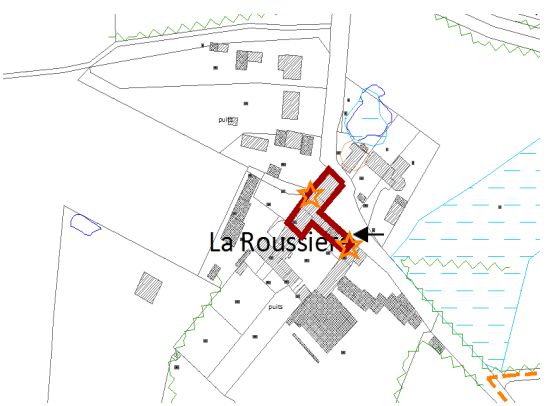
FICHE 16

16b	L'ouvrardière (sud-est de la commune)	2^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments de hauteurs différentes constitutifs de l'aile sud d'un manoir. Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 269 m²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale à l'est, desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)	X		Présence d'une exploitation à moins de 100 mètres, de l'autre côté de la voie communale. Au titre de l'article L. 111-3 du code rural il pourra être dérogé à la règle des distances réglementaires s'appliquant à partir des bâtiments agricoles, sous réserve de l'accord des parties concernées (exploitant agricole et demandeur du changement de destination), par la création d'une servitude.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un hameau comprenant déjà plusieurs habitations, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Moyenne: bâtiments organisés autour d'une cours carrée. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

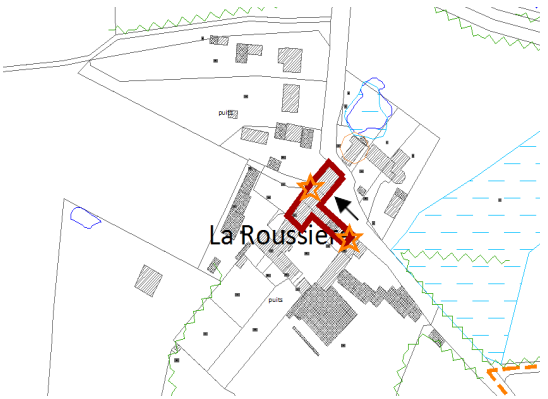
FICHE 17

17a	La Roussière (sud-est de la commune)	1^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Un bâtiment sur l'un des côtés d'une cours carré fermée, intégrant un porche pour entrer dans cette cours. Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état (dont une partie est en parpaings), de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 150 m²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale au nord, desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un gros hameau comprenant déjà plusieurs habitations, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Moyenne: bâtiments organisés autour d'une cours carrée. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 2 du Titre II	<u>Patrimoine</u> : changement destination conditionné au maintien et à la mise en valeur du porche.

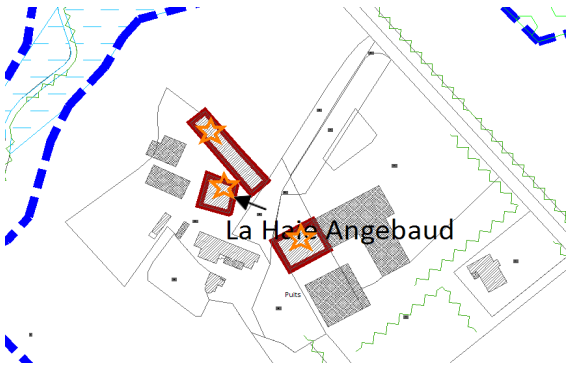
FICHE 17

17b	La Roussière (sud-est de la commune)	2^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Trois bâtiments constitutifs d'anciens bâtiments agricoles de 155, 138 et 120 m². Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 400 m²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale au nord, desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un gros hameau comprenant déjà plusieurs habitations, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Moyenne: bâtiments organisés autour d'une cours carrée. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

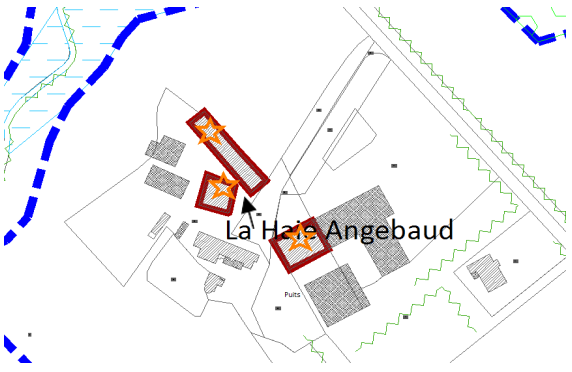
FICHE 18

18a	La Haie Angebaud (sud de la commune)	1^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Un bâtiment cadastré de plus de 241 m ² correspondant à une ancienne grange constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 241 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale au nord-est desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

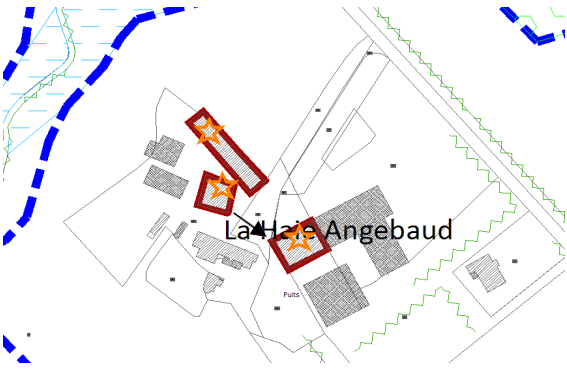
FICHE 18

18b	La Haie Angebaud (sud de la commune)	2^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Un bâtiment cadastré de plus de 459 m ² constitutif du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 459 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale au nord-est desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

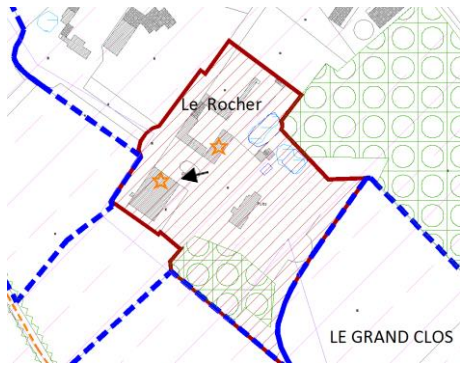
FICHE 18

18c	La Haie Angebaud (sud de la commune)	3 ^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Deux bâtiments cadastrés de plus de 386 m ² avec deux enchaînements de toitures en tuiles, constitutifs du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 386 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale au nord-est desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

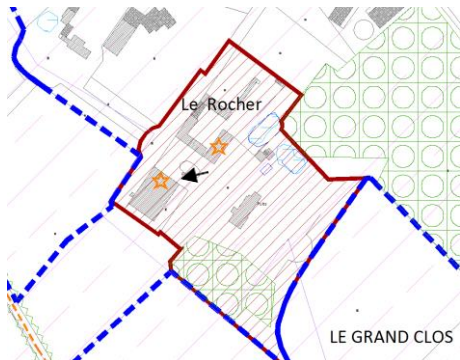
FICHE 19

19a	Le Rocher (sud de la commune)	1 ^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Trois bâtiments cadastrés de plus de 386 m ² avec trois enchaînements de toitures en tuiles. Anciens bâtiments de la ferme du château du Rocher constitutifs du patrimoine communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 923 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale au nord-ouest, desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein du parc d'un château comprenant déjà plusieurs constructions, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 2 du Titre II	<u>Patrimoine</u> : changement destination conditionné au maintien et à la mise en valeur des ouvertures.
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

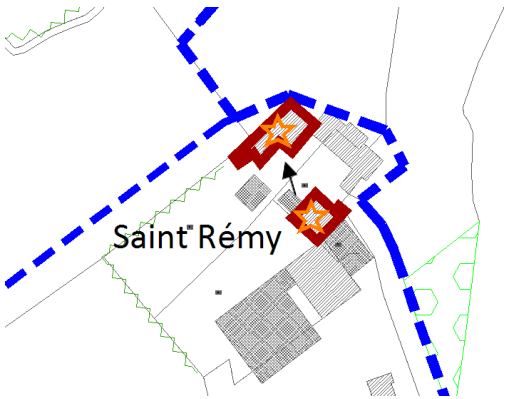
FICHE 19

19b	Le Rocher (sud de la commune)	2^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Trois bâtiments cadastrés de plus de 386 m ² avec trois enchaînements de toitures en tuiles. Anciens bâtiments de la ferme du château du Rocher constitutifs du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 275 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale au nord-ouest, desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein du parc d'un château comprenant déjà plusieurs constructions, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul par rapport aux habitations riveraines. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 2 du Titre II	<u>Patrimoine</u> : changement destination conditionné au maintien et à la mise en valeur des ouvertures.
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

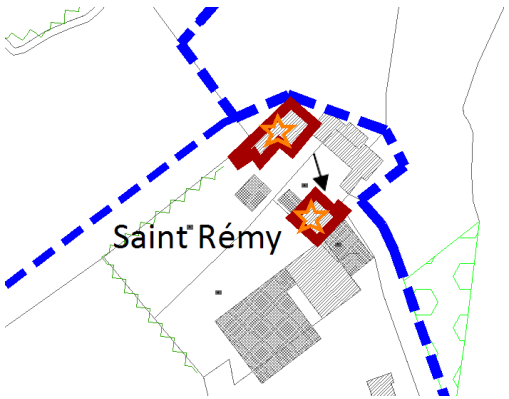
FICHE 20

20a	Saint-Rémy (sud-ouest du bourg)	1 ^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Deux bâtiments en pierres cadastrés de plus de 350 m ² constitutifs du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 350 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale au sud desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Moyenne : bâtiments organisés en cours carrée. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

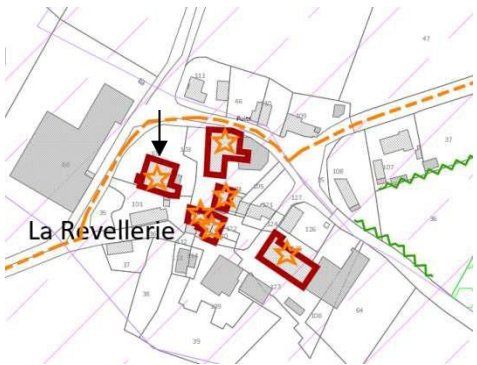
FICHE 20

20b	Saint-Rémy (sud-ouest du bourg)	2^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Un bâtiment en pierres cadastré de plus de 209 m ² constitutif du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 209 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale au sud desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Moyenne : bâtiments organisés en cours carrée. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

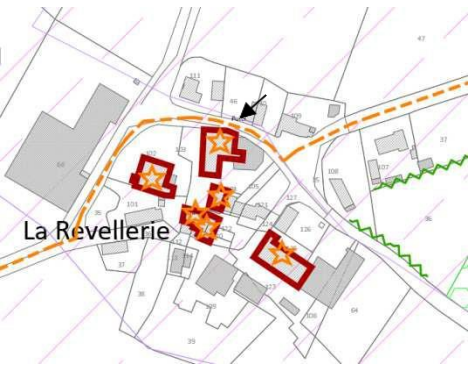
FICHE 21

21a	La Revellerie (sud-ouest de la commune)	1^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Un bâtiment cadastré de plus de 293 m ² correspondant à une ancienne grange en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 293 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale au nord desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un hameau comprenant déjà de nombreuses constructions : absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul des habitations existantes. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

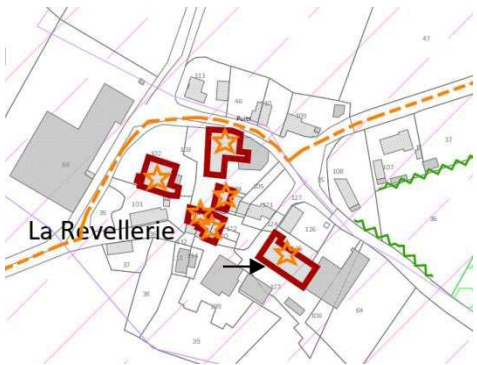
FICHE 21

21b	La Revellerie (sud-ouest de la commune)	2^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Un bâtiment cadastré de plus de 372 m ² correspondant à une ancienne grange en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 293 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale au nord desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un hameau comprenant déjà de nombreuses constructions : absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul des habitations existantes. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

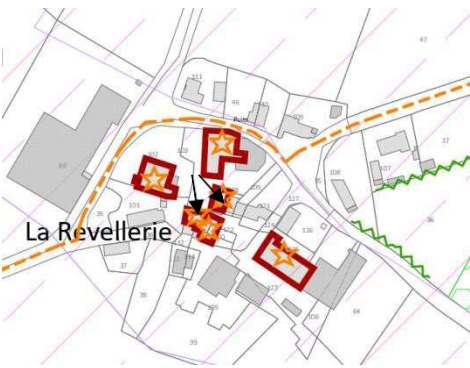
FICHE 21

21c	La Revellerie (sud-ouest de la commune)	3^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Deux bâtiments de hauteurs différentes cadastrés de plus de 399 m ² correspondant à d'anciennes granges en pierres constitutives du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 399 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant le hameau.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		L'ensemble est localisé au sein d'un hameau comprenant déjà de nombreuses constructions : absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments en recul des habitations existantes. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

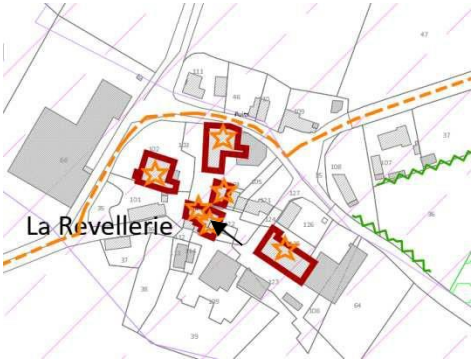
FICHE 21

21d et 21e	La Revellerie (sud-ouest de la commune)	4^{ème} et 5^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Deux bâtiments distincts cadastrés chacun de 87 et 110 m ² , correspondant à d'anciens bâtiments agricoles en pierres. Patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitations (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 87 m ² et 110 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant le hameau.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un hameau comprenant déjà de nombreuses constructions : absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul des habitations existantes. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

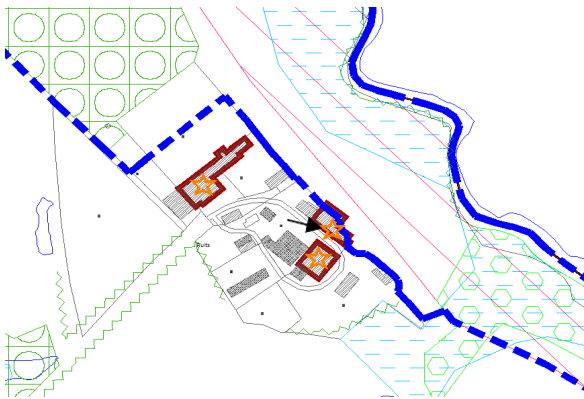
FICHE 21

21f	LA REVELLERIE (au sud ouest de la commune)	6 ^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierre de 110 m ² environ.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant la Revellerie
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE

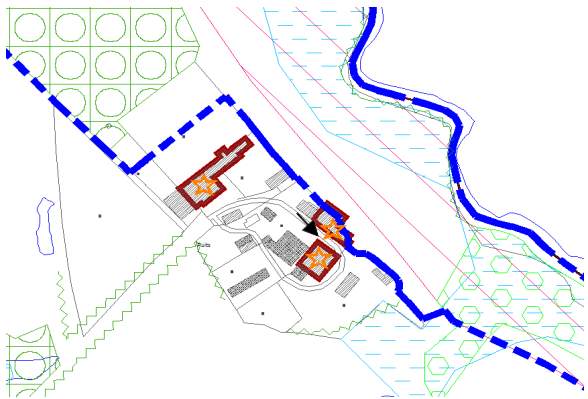
FICHE 22

22a	Le Moulin Etienne (sud-est de la commune)	1 ^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Un ensemble de bâtiments cadastré de plus de 276 m ² correspondant à une ancienne ferme en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 276 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul des habitations existantes. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

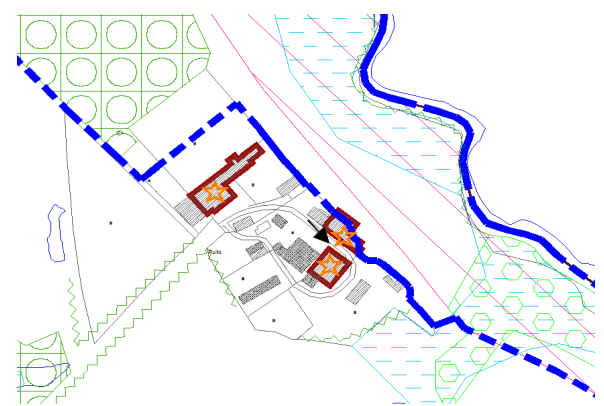
FICHE 22

22b	Le Moulin Etienne (sud-est de la commune)	1^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de plus de 281 m ² correspondant à une ancienne grange en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 276 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Moyenne : bâtiment en recul des habitations existantes. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

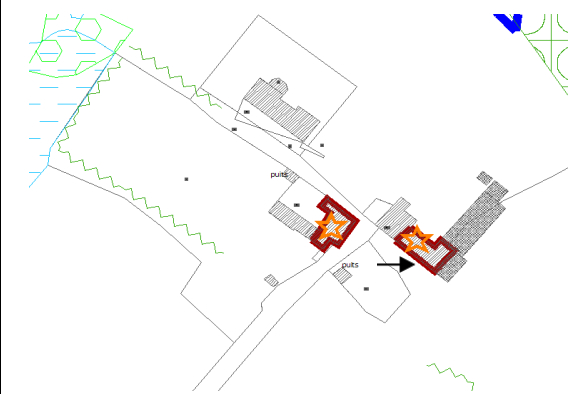
FICHE 22

22c	Le Moulin Etienne (sud-est de la commune)	1 ^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastré de plus de 566 m ² correspondant à une ancienne grange en pierres et sa ferme accolée, constitutives du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 318 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Moyenne : bâtiment en recul des habitations existantes. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 2 du Titre II	<u>Patrimoine</u> : changement destination conditionné au maintien et à la mise en valeur des ouvertures cintrées.
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

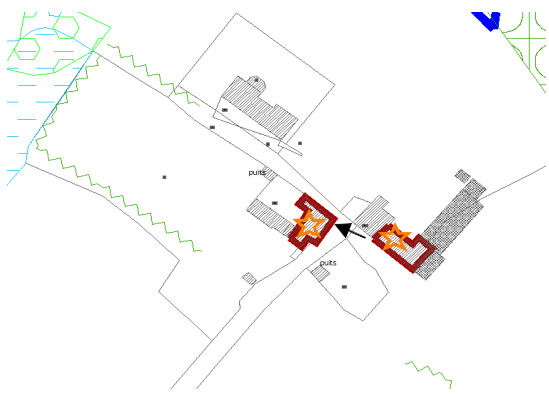
FICHE 23

23a	Lottrye (sud-est de la commune)	1^{er} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments cadastrés de plus de 274 m ² correspondant à d'anciens bâtiments de ferme, constitutifs du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 274 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul des habitations existantes. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 2 du Titre II	<u>Patrimoine</u> : changement destination conditionné au maintien et à la mise en valeur des ouvertures cintrées.
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

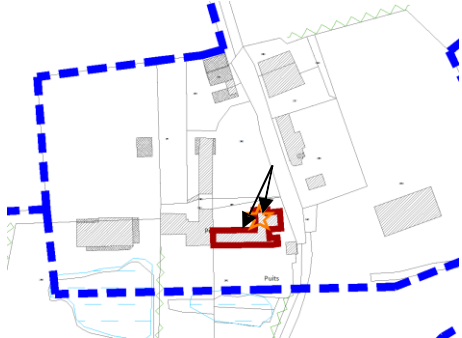
FICHE 23

23b	Lottrye (sud-est de la commune)	2^{ème} cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment cadastrés de plus de 251 m ² correspondant à une ancienne grange en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 274 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul des habitations existantes. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

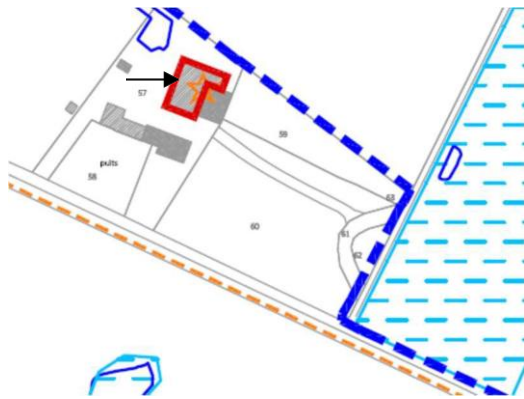
FICHE 24

24	L'Hommelais (sud-est de la commune)	1 seul cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments cadastrés de 60 et 150 m ² correspondant à une ancienne cave en pierres constitutive du patrimoine rural communal.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 210 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant l'unité foncière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est mitoyen localisé au sein d'un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions : absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul des habitations existantes. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION

FICHE 25

25	Sainte Anne (à l'ouest de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne grange en pierre de 360 m² environ
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant Sainte Anne
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE, EQUIPEMENT RECEVANT DU PUBLIC

FICHE 26

26	AUJARDIERE (au sud est de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierre de 50 m ² environ.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant l'Aujardière
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE,

FICHE 27

27	PETIT MARAIS (au nord de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierre de 60 m ² environ.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant Sainte Rose
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE,
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> :

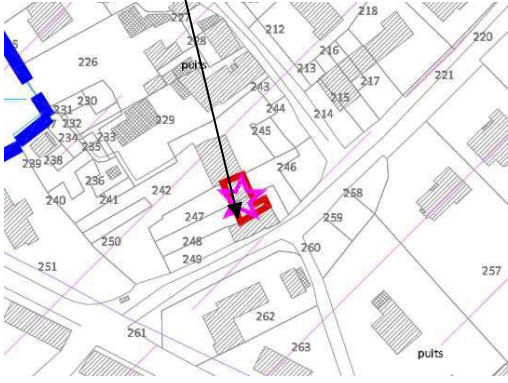
FICHE 28a

28a	La Moillancherie (au sud-ouest de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien pressoir en pierres, du XIXème siècle, d'une emprise au sol cadastrée d'environ 123 m ² (selon le cadastre numérisé, constitutif du patrimoine rural communal).
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierre dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 123 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale (chemin du Godard) desservant le hameau.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		L'ensemble est localisé au sein d'un hameau comprenant déjà de nombreuses constructions : absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment localisé le long de la voie (en premier rideau), bien intégré au hameau. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE à condition de prendre en compte la zone humide existante sur l'unité foncière concernée.

FICHE 28b

28b	La Moillancherie (au sud-ouest de la commune)	1 cas
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ensemble bâti correspondant à des dépendances en pierres constitutives du patrimoine rural communal, représentant une surface globale cadastrée de 93 m ² .
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en pierres dans un bon état, de volumes et de tailles suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 93 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voirie communale desservant le hameau.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations riveraines.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur (surface des parcelles recevant les bâtiments concernés : 610 m ²).
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité. Localisation des bâtiments au cœur du hameau.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		L'ensemble est localisé au sein d'un hameau comprenant déjà de nombreuses constructions : absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage	X	X	Limité : bâtiments en continuité de deux habitations existantes (celle située sur la même unité foncière et une habitation riveraine). Implantation en limite séparative, commune à l'habitation située sur l'unité foncière riveraine. Parcelles recevant les bâtiments représentant une unité foncière de dimension suffisante (610 m ²) pour disposer de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE
Dispositions complémentaires au chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Accès véhicule à l'unité foncière concernée devant être assurée par reprise d'un accès existant ou devant respecter un recul minimal de 15 mètres de l'axe de l'intersection des voies communales (chemin du Godard et chemin de la Versenne)

FICHE 29

29	La Bégauderie (à l'est de la commune)	1 cas (partie de bâtiment concernée)
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment d'une surface au sol d'environ 96 m ² , formant une annexe d'une habitation.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Accès par la voie communale de la Bégauderie
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit comprenant déjà plusieurs constructions (habitations).
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	<u>Destination admise du bâtiment concerné</u> : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE,
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	<u>Conditions d'accès</u> : Reprise de l'accès existant par la rue de la Bégauderie. Accès direct interdit sur la RD 317.