

Département de Loire Atlantique  
Commune de Louisfert

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Modification n°1**

Dossier d'approbation

**Règlement modifié**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1er juillet 2008  
et modifié le 15 juin 2010.

U 770

2010



## **Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole**

## CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

Le **secteur A** est un secteur équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

#### En secteur A :

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole (activité agricole et équestre) et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les changements de destination des bâtiments dès lors qu'ils ne sont pas liés au fonctionnement ou aux activités annexes d'une exploitation agricole.

### Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou changement de destination dans le but de créer un logement de fonction pour une exploitation agricole sous réserve que la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de ladite exploitation agricole et à condition d'être implanté :
  - soit à une distance maximale de 150 m à partir d'un des bâtiments existants de l'exploitation
  - soit à une distance maximale de 50 m d'un ensemble bâti (zones Nh ou Ub d'au moins 5 logements).
- Une adaptation des critères de distance pourra être toléré pour répondre aux contraintes techniques, topographiques, ...
- Les activités d'hébergement (gîte, chambre d'hôte, ...) réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production restant l'activité principale) sous réserve qu'elles :
  - Soient réalisées en dans des bâtiments existants,
  - Que l'assainissement soit réalisable.
- Les extensions éventuelles des bâtiments traditionnels destinés aux activités de diversification devront se faire dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine. Les activités d'hébergement ne sont autorisées qu'au travers de la réhabilitation de logements existants ou de bâtiments traditionnels en pierre. Une extension limitée pourra être autorisée pour améliorer l'habitabilité dudit bâtiment.
- Les nouvelles installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental), à plus de 100 m de toute limite de secteurs Ua, Ub et AU et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la mise aux normes de bâtiments existants ne respectant pas ces règles
- Les affouillements ou exhaussements liés à des constructions, à la création de bassin de rétention ou à la création de réserve incendie ou ceux nécessaires à l'activité agricole.

- L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et des ouvrages annexes est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.
- Les constructions, installations nécessaires aux services publics ou collectifs sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.

### **Article A 3 - VOIRIE ET ACCES**

La création d'accès direct à la RD 771 est interdite. La création d'accès individuel aux autres routes départementales est soumise à l'autorisation du Conseil Général.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La modification d'un accès existant sur route départementale sera soumise à l'avis du Conseil Général.

## **ARTICLE A 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEAUX DIVERS**

### Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation en eau par puits ou forage est également admise.

### Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement individuel sur la parcelle liée à la construction.

### Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait dans les conditions minimales suivantes :

- RD 771 : en dehors des marges de recul défini au plan de zonage à l'exception des constructions des bâtiments d'activité agricole dont la façade devra être implantée à 35 m au minimum par rapport à l'axe
- Autres RD : 25m par rapport à l'axe pour les constructions à usage de logements et 15m pour les autres constructions à usage agricole
- Autres voies : 10 m au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer

### **Exceptions**

- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.

- En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant ne respectant pas la règle.

En application de l'article 46.3 du règlement de la voirie départementale, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

Hors agglomération et hors zone urbanisée, les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées par rapport aux routes départementales.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.

#### *Exceptions :*

En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions devra soit respecter les règles d'implantation, soit être autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

**Pour les éoliennes, l'implantation devra se faire avec un retrait minimum de 3m en tout point de la construction (pale en position horizontale).**

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE A SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

La hauteur des dépendances aux constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur maximale des bâtiments d'activités autorisés dans la zone n'est pas limitée.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

Les extensions, les annexes et les dépendances, quelque soit la nature ou la teinte des matériaux, devront s'intégrer harmonieusement avec la construction principale.

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. (R.111-21 du Code de l'urbanisme)

### ***Le bâti pierre***

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnel et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

### ***Architecture contemporaine et constructions écologiques***

Les règles ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de bâtiments et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse, ...) sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement bâti et paysager.

### **Clôtures :**

#### ***- Hauteurs :***

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 m en limite d'emprise publique et à 1,8 m en limite séparative.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

#### ***- Composition des clôtures***

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas règlementées

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Pour les clôtures liées à une habitation :

- La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0.8m en limite d'emprise publique
- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative sur une hauteur n'excédant pas 0.5m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

## **ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement et leurs délaissés, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés.

## **Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.