

Département de Loire Atlantique  
Commune de Louisfert

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification n°1**

Dossier d'approbation

**Règlement modifié**

U 770

2010



## **Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles**

La zone **N** est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée en différents secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles à protéger.
- Le secteur **NI** correspond aux zones naturelle de loisirs
- Les **secteurs Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Il se divise en trois sous secteurs :
  - Nh1 où la construction de logements neufs est autorisée
  - Nh2 où seule une évolution du bâti est des fonctions existantes est autorisée
  - Nhp correspondant à des secteurs présentant un intérêt patrimonial

Les règles des secteurs **N** et **NI** sont écrites dans le chapitre 1

Les règles des secteurs **Nh1**, **Nh2** et **Nhp** sont écrites dans le chapitre 2

## CHAPITRE 2- REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS Nh

Ce chapitre présente les règles applicables dans les secteurs suivants :

- Le **secteur Nh1** correspond aux secteurs d'habitat en zone rurale où la construction neuve de logements est autorisée.
- Le **secteur Nh2** correspond aux secteurs d'habitat en zone rurale où la construction neuve de logements n'est pas autorisée.
- Le **secteur Nhp** correspond aux secteurs bâtis présentant un intérêt patrimonial.

### ARTICLE Nh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol non écrites en article Nh2

### ARTICLE Nh 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Dans tous les secteurs Nh :

- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation de bassins nécessaires à l'activité agricole, de rétention, de réserves incendie.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics (transports, ...), à l'exploitation forestière, liées à la production d'énergie sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- L'extension des constructions à usage d'habitation à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- Le changement de destination de bâtiment traditionnels en pierre et de certaines constructions remarquables (moulins, châteaux, ...) :
  - ✓ Pour l'extension de logement existant
  - ✓ Pour la création de logements ou de gîte ou chambre d'hôte sous réserve :
    - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole en respectant notamment les dispositions du L.111-3 du code rural,
    - qu'il soit réalisé dans respect et dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti d'origine,
    - que l'assainissement soit réalisable ;
- Les annexes et dépendances, piscine sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche et qu'elles soient implantées à proximité de la construction à usage d'habitation.

- L'extension de bâtiments d'activités à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement bâti et paysager proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :
  - Une extension maximale de 50 m<sup>2</sup> pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m<sup>2</sup>
  - Une extension maximale de 30% et 200 m<sup>2</sup> maximum pour des bâtiments d'une emprise au sol de plus de 150 m<sup>2</sup>.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU

- 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.
- Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- 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 et celles de l'article 7 du présent chapitre.

#### **De plus et uniquement en secteur Nh1**

Les constructions neuves de logements sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager

#### **De plus et uniquement en secteur Nhp**

Les démolitions de bâtiments en pierre sont conditionnées à l'obtention du permis de démolir

Les constructions et extensions doivent se faire dans le respect de la typologie du patrimoine architectural environnant.

### **ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE**

La création d'accès direct des parcelles bâties à la RD 771 est interdite.

La modification d'accès, la réutilisation d'accès désaffecté notamment suite à un changement d'affectation ou la création d'accès individuel aux autres routes départementales est soumise à l'autorisation du Conseil Général.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

## **ARTICLE Nh 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**

### Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'alimentation en eau par puits ou forage est 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 dans le respect de la réglementation en vigueur concernant ces installations (filère réglementaire, ...).

### 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).

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Les branchements et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non devront respecter les dispositions du L. 332-15 et R. 315-29 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'opérations groupées comprenant au moins trois lots, l'éclairage public doit être prévu.

## **ARTICLE Nh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain d'une surface suffisante pour permettre de recevoir un système d'assainissement non collectif qui prennent en compte les différentes contraintes techniques et physiques.

## **ARTICLE N°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 suivantes :

- RD 771 : en dehors des marges de recul défini au plan de zonage
- Autres RD : 25m par rapport à l'axe
- 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.

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 N°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.

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 N°8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE Nh 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 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.

**ARTICLE Nh 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 ou le bardage ne seront autorisés que de manière exceptionnelle 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.

Les clôtures doivent être conçues de façon à maintenir des conditions de visibilité satisfaisante aux carrefours routiers et aux accès individuels à la voie.

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 NH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est demandé au minimum :

- 3 places par logement individuel sur la parcelle
- 2 places par logement en collectif

**ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES - 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 traités en espace vert.

**Article Nh 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.