

Département de Loire-Atlantique



Commune de CHAUMES-EN-RETZ  
Commune déléguée de Chéméré

Déclaration de projet n° 1  
et mise en compatibilité  
du

# Plan Local d'Urbanisme

## 3. Règlement

Pages modifiées du règlement  
suite à la déclaration de projet n° 1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du 27/03/2021

Elaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	Arrêté par délibération du Conseil Municipal le 24/06/2008	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18/02/2009
Révision n° 1 du P.L.U.	Arrêté par délibération du Conseil Municipal le 03/11/2015	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21/06/2016
Modification n°1 du P.L.U.		Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 06/02/2020
Déclaration de projet n°1 et mise en compatibilité du P.L.U.		Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27/03/2021

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N (SECTEURS N, Nc, Np, NF, Nh)

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend :

- les secteurs N protégés en raison de leur intérêt en tant qu'espaces naturels d'intérêt écologique ou bien en tant que milieux récepteurs d'eaux pluviales (vallées de cours d'eau, secteurs humides) ;

Ces secteurs naturels participent aux continuités écologiques.

- les secteurs NF, zone naturelle et forestière où les activités de sylviculture et d'exploitation forestière sont prédominantes sans exclure les activités agricoles ; au sein de laquelle sont également définis
  - des sous-secteurs NFe, localisés sur les marges de boisements de la zone NF, localisés au Sud de "Belle Vue" et à l'Est du bois des Iles Enchantées, pour lesquels est admis le survol des pâles d'éoliennes dont le mât est implanté en zone agricole.
  - le secteur Nh, intégrant un sous-secteur Nh1, correspondant au site de Noirbreuil, un secteur bâti à vocation dominante touristique, récréative et de loisirs, localisé en zone naturelle. Ce secteur est seulement constructible au sein de son sous-secteur Nh1, dans les conditions précisées à l'article N 2.
  - un secteur Np, correspondant au secteur naturel concerné par l'arrêté préfectoral de biotope "prairie calcaire humide au Nord de la Colinerie" ;
  - un secteur Nc, correspondant aux espaces destinés à l'exploitation de carrières ;
  - des zones archéologiques, répertoriés au plan de zonage conformément à la légende, où les occupations des sols admises en zone agricole ne doivent pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
  - des secteurs concernés par des zones humides.
- Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et des S.A.G.E. en vigueur (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 13).

Les dispositions précisées à l'article 13 des dispositions générales du règlement (titre 1) s'appliquent.

## Règlement du P.L.U.

**ARTICLE N° 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

A l'exclusion des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2, sont interdites :

- toute construction, à usage d'habitation ou non,
  - les parcs d'attraction, sauf en secteur Nh<sup>l</sup>1 où ils peuvent être admis,
  - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements de plus de 2 m de profondeur et de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements admis en secteurs Nh<sup>l</sup> et Nh<sup>l</sup>1 ou à ceux liés à des aménagements paysagers,
  - le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - l'implantation de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
  - le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
  - tout dépôt de matériels, de matériaux,
  - l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières et des cas visés à l'article N 2 relatifs au secteur Nc,
  - la mise en place d'éoliennes et de leurs installations connexes, [à l'exception des cas précisés à l'article N 2 suivant et des](#) éoliennes de moins de 12 m de hauteur pouvant être admises en sous-secteur Nh<sup>l</sup>1,
  - l'implantation d'antennes-relais.
- **En secteur Np**, sont interdits toute construction même celles ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers et tout aménagement.
- **En secteur Nc :**
- toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à l'exploitation du sous-sol ou à l'activité des carrières.

**ARTICLE N° 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Sur les secteurs N, Nh<sup>l</sup> et NF, sous réserve des dispositions relatives aux secteurs concernés par des zones humides,
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages d'intérêt général, notamment pour la gestion des eaux pluviales, des ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
  - les affouillements et exhaussements, sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles ou à des travaux ou opérations d'intérêt général dans le cadre de la réglementation en vigueur, en particulier :

**Règlement du P.L.U.**

- les affouillements et exhaussements, liés et nécessaires à la réalisation d'ouvrages de gestion hydraulique ou de traitement des eaux pluviales réalisés dans un intérêt collectif (dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de gestion d'eaux pluviales à l'échelle d'un bassin versant),
- les installations liées et nécessaires à l'irrigation,
- les travaux, équipements liés aux infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement et de ne pas compromettre la protection de la zone \*,
- les équipements et les installations d'intérêt général, en particulier la création de dessertes destinées à améliorer l'exploitation forestière sous réserve que leur éventuel accès sur une voie publique ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers ou des personnes.
- les travaux 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.

■ De surcroît, en sous-secteur NFe, est admis :

- le survol de pâles d'éoliennes dont la plateforme et le mât sont implantés en secteur agricole (A).

\*  dans les secteurs naturels N,

- les équipements liés et nécessaires à la voirie et aux réseaux divers répondant à des besoins d'intérêt collectif sont admis dès lors qu'est justifiée l'absence d'alternative possible à la réalisation du projet en dehors de ces secteurs.

■ En secteurs concernés par des zones humides,

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et des S.A.G.E. en vigueur sur le territoire.

Les dispositions précisées à l'article 13 des dispositions générales du règlement (titre 1) s'appliquent.

Dans ces secteurs, pourront notamment être admis :

- les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides et du réseau hydrographique,
- les équipements liés et nécessaires à la voirie et aux réseaux divers répondant à des besoins d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires à la réalisation de ces équipements, dès lors qu'est justifiée l'absence d'alternative possible à la réalisation du projet en dehors de ces secteurs.

■ En secteur Nc,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières, ainsi que les constructions, les installations et les travaux d'affouillements et d'exhaussements des sols liés et nécessaires à l'exploitation des carrières.

■ En secteurs N et Nh<sup>1</sup>,

- la restauration (sans changement de destination) de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement
- l'aménagement, la réfection, l'adaptation des constructions existantes, (sans changement de destination),
- la rénovation et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes sous réserve que :

**Règlement du P.L.U.**

- . la rénovation ou l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
- . le cumul\* d'extensions admises, à compter de la date d'approbation du P.L.U. initialement approuvé le 18 février 2009, n'excède pas :
  - . 30 % de l'emprise au sol de la construction existante qui présente une emprise au sol supérieure ou égale à 130 m<sup>2</sup> (tel qu'elle existe à la date d'approbation du P.L.U. initialement approuvé le 18 février 2009),
  - . une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> lorsque la construction existante à la date d'approbation du P.L.U. initialement approuvé le 18 février 2009, présente une emprise au sol inférieure à 130 m<sup>2</sup>,
- \* cette extension pouvant par ailleurs être réalisée par phases successives, dans la limite de l'emprise maximale de 30 % ou de 40 m<sup>2</sup> définie ci-dessus,
- . la rénovation ou l'extension ne crée pas de logement nouveau,
- . l'extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes et dans le respect d'un recul des 100 m des bâtiments agricoles concernés,
- . pour les extensions sur des constructions d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit le long de la RD 751, secteurs définis par l'arrêté du 11 Octobre 1999 ; celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié, et conformément à la législation en vigueur ;
- la construction de piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
- l'extension et la construction d'autres annexes à la construction principale, à condition :
  - . qu'elles soient édifiées à moins de 20 m de la construction principale existante,
  - . que leur emprise au sol ou le cumul d'emprises au sol des extensions ou constructions d'annexes n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, ces possibilités maximales de constructions ou d'extension d'annexes sont à considérer à compter de la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial le 18 février 2009 \*,
  - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant,
- \* **Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants à moins de 20 m de la construction principale, dont l'emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.**

■ En secteur **Nhl** et le sous-secteur **Nhl1** (site de Noirbreuil),

- en sous-secteur **Nhl1**, les parcs d'attraction et aires de jeux et toute construction légère strictement liée et nécessaire aux activités récréatives et de loisirs (sanitaires, abris...), sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère boisé prédominant du secteur.
- sur le restant du secteur **Nhl**, seules sont admises les activités récréatives et de loisirs, sans construction nouvelle.

■ En secteur archéologique,

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 11* du présent règlement).

## Règlement du P.L.U.

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

Non réglementé

**ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.  
[En sous-secteur NFe](#), l'emprise au sol maximale correspond à l'emprise délimitée par le sous-secteur concerné.
- 9.2. L'emprise au sol des extensions des constructions principales autorisées à l'article N 2 ne peut ajouter plus de 40 m<sup>2</sup> ou plus de 30 % à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. initialement approuvé le 18 février 2009 (cf. article N 2).  
Ce ou ces extension(s) peuvent être réalisées par phases successives, à condition que le cumul de ces extensions ne puisse excéder une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> ou 30 % de l'emprise au sol du bâtiment tel qu'il existait au 18 février 2009.
- 9.3. L'emprise au sol des annexes de la construction principale ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> \* selon les conditions définies à l'article N 2.  
**\* Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants à moins de 20 m de la construction principale, dont l'emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.**
- 9.4. Le cumul d'emprise au sol des constructions légères liées aux activités de loisirs, telles qu'elles sont admises en secteur Nhl1, ne peut excéder 60 m<sup>2</sup>. Cette emprise au sol maximale admise, est estimée à compter de la date d'approbation du P.L.U. initial (le 18 février 2009).

**ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.  
Les extensions autorisées à l'article N 2 ne peuvent excéder 6 m à l'égout de toiture.
- 10.2. Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, la hauteur de l'extension peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- 10.3. -La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m à l'égout de toiture.  
Toutefois, la hauteur maximale de l'annexe ne peut excéder 4,5 m au faîtage et 3,5 m à la sablière pour la façade établie en limite séparative.  
Il peut être dérogé à cette règle pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
- . l'annexe n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
  - . la façade de l'annexe établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

**Règlement du P.L.U.**

- 10.4. La hauteur des bâtiments d'installations nécessaires à l'exploitation de carrières ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres ne sont pas réglementées.
- 10.5. En sous-secteur NFe, les constructions d'éoliennes ne pourront excéder les hauteurs suivantes :
- . une hauteur maximale de 150 mètres en extrémité de pale ;
  - . une hauteur maximale de 110 mètres au sommet de la nacelle.

**ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. . En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords applicables en zone A (**cf. article A 11**) s'appliquent aux possibilités de construction ou d'extension admises - conformément à l'article N 2 - en secteur Nhl.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial et paysager identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

**Eléments de paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1. Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme, les défrichements sont interdits.

*Rappel* : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).