CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :
- de terrains cultivés ou non
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière

La zone A compte les parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles et forestières 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, pastorale 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 comprend 1 sous-secteur :

- « **Ai** » : secteur couvrant des espaces agricoles ayant un caractère inondable

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.
Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		A	Ai
Habitation			
	Logement	C	C
	Hébergement	X	X
Commerces et activités de services			
	Commerce et Artisanat de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement touristique	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C	C
Exploitation agricole et forestière			
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	O	C
	Exploitation forestière	O	C
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
	Bureau	X	X
	Entrepôt	X	X
	Industrie	X	X
	Permis de démolir	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions			

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR A

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

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

A – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

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

A – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

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

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

A – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

2.1.1 Dans la zone A à l'exclusion du secteur indicé Ai

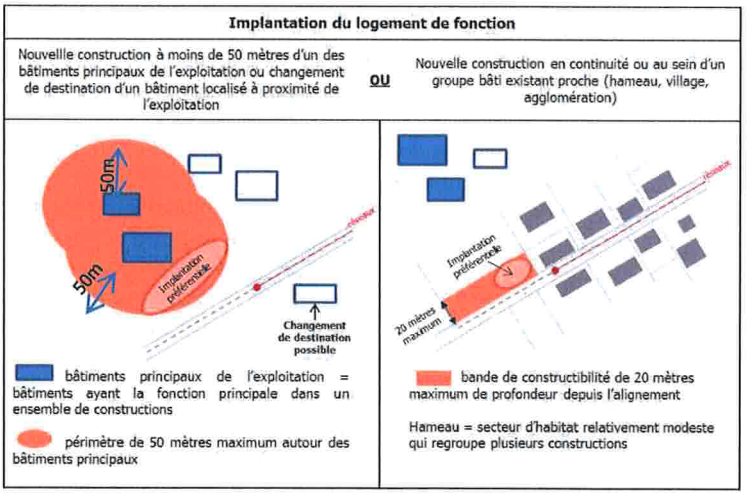
Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- les **nouvelles constructions* et installations ainsi que leurs extensions,** ayant les destinations* ou sous-destination d'exploitation agricole à condition :
  - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m² de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.)
  - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant
  - et dans tous les cas qu'elles soient situées à 100m minimum de la limite des zones U et AU

- **le changement de destination, la réhabilitation et l'extension** de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique lié à une activité de diversification d'une exploitation agricole sous réserve que cette activité :
    - reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation
    - soit réalisée dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante (les bâtiments en tôle et en habillage métallique sont exclus, les gîtes ruraux doivent être réalisés dans des bâtiments représentatifs du patrimoine local)
    - soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...)
    - soit située à proximité 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
    - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet

- les **nouvelles constructions* et installations** d'habitation* lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole et si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction* agricole) ainsi que le **changement de destination* d'un bâtiment agricole en habitation*** nécessaire à l'exploitation agricole* (logement de fonction* agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'elles soient liées à des bâtiments* ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone
    - qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, installation de maraîchage) et de sa taille
    - en cas de nouvelles constructions*, qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ; en cas d'impossibilité qu'elles soient localisées dans un périmètre de 50 mètres maximum d'un des bâtiments de l'exploitation
    - en cas de changement de destination*, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation
    - qu'il soit édifié un seul logement de fonction* par siège d'exploitation agricole ; toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement...)

Illustration



- les **extensions des bâtiments d'habitation existants**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire
    - l'intégration à l'environnement est respectée
    - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée
    - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet

- la rénovation et la réhabilitation des bâtiments à condition que ceux-ci soient régulièrement édifiés

- les **annexes des bâtiments d'habitation existants** * sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée

- la construction d'un ou plusieurs **abris pour animaux*** (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
    - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux* et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site
    - au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur
    - l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation
    - l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20m² et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site

- le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
    - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité
    - la destination nouvelle doit être l'habitation*, l'hébergement touristique* de loisirs et leurs annexes*
    - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet

- 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 de production d'énergie des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, 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 autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;

  Et aux conditions suivantes :
    - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'environnement agricole immédiat
    - et/ou qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques
    - ou de concerner les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune
    - que les installations photovoltaïques doivent être accueillies en priorité sur des espaces déjà artificialisés sans potentiel prévisible de réaffectation : par exemple, d'anciennes carrières ou centres de stockage de ménagers ou inertes.

2.1.2 <u>De plus dans le secteur Ai :</u>

Seules sont autorisés :

- les extensions mesurées des habitations et les annexes légères (sans fondations)
- les extensions mesurées des constructions agricoles et les annexes légères (sans fondations)
- les équipements d'intérêt collectif et services publics s'il est démontré qu'ils ne peuvent être localisés ailleurs ou s'ils nécessitent la proximité de l'eau

A – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement* (ICPE) ou soumises au règlement sanitaire départemental (RSD), nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière* ou pour les équipements d'intérêt collectif*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, quel que soit leur régime
- les constructions légères liées 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 randonnées, 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

Sont admises les démolitions des constructions existantes à condition :

- soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial (forme, dessin de façade, matériaux, le tout caractéristique de l'architecture de la commune)
- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures

De plus en secteur Ai, les remblais doivent être interdits, à l'exception des terre-pleins des constructions autorisées et des raccordements bâtiments/terrains naturels. La hauteur de ces terre-pleins est limitée à 50 cm maximum.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

A - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol* cumulée des extensions de la construction principale d'habitation* existante* doit répondre aux conditions suivantes :

- pour les habitations jusqu'à 120m² d'emprise au sol, l'extension ne doit pas dépasser 40m² d'emprise au sol
- pour les habitations au-delà de 120m² d'emprise au sol, l'extension ne doit pas augmenter de plus d'un tiers la surface au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, tout en étant d'une hauteur maximal de 200m².

L'emprise au sol cumulée des annexes* créées à partir de la date d'approbation de la révision du PLU (extensions comprises) des bâtiments existants* à destination d'habitation* est limitée à 50m² (à l'exclusion des piscines non couvertes).

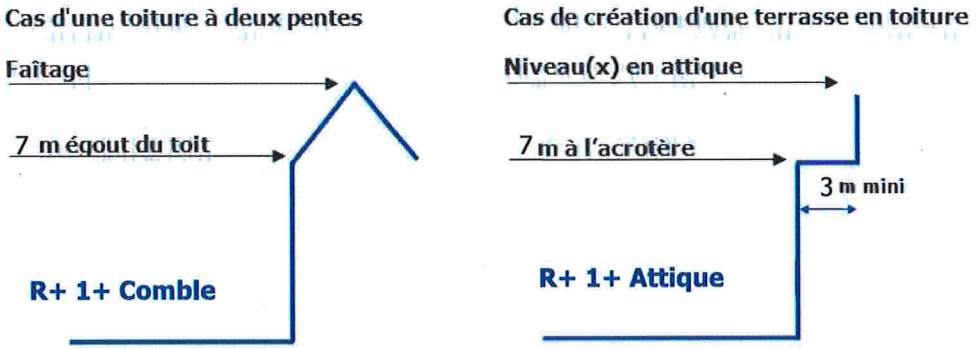
L'emprise au sol maximale des abris pour animaux créées à partir de la date d'approbation de la révision du PLU ne peut excéder 20m² par abri.

De plus en secteur Ai, l'extension des constructions agricoles ne doit pas augmenter de plus d'un tiers la surface au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU.

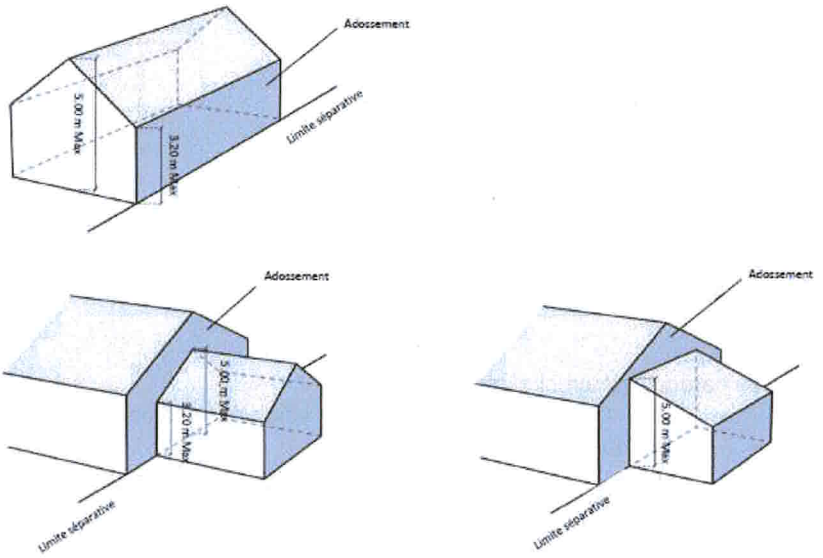
3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale* des constructions* d'habitation ne peut excéder : 7 mètres à l'égout du toit* ou à l'acrotère. Le comble* peut être aménageable sur 1 niveau maximum.



La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitation ne peut excéder 3.20m à l'égout du toit et 5m au faitage ou au sommet de l'acrotère*. A l'adossement en limite séparative, la hauteur à l'adossement ne pourra être supérieure à 3.20m. Cependant en cas d'adossement à une construction existante sur une unité foncière contiguë, la hauteur à l'adossement peut être de la même hauteur au faitage que la construction existante dans la limite de 5m maximum, tout en respectant 3,20 m maximum à l'égout.



La hauteur maximale des abris pour animaux ne peut excéder 3.00m hors tout.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**, ni aux bâtiments agricoles.

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans 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*
- 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

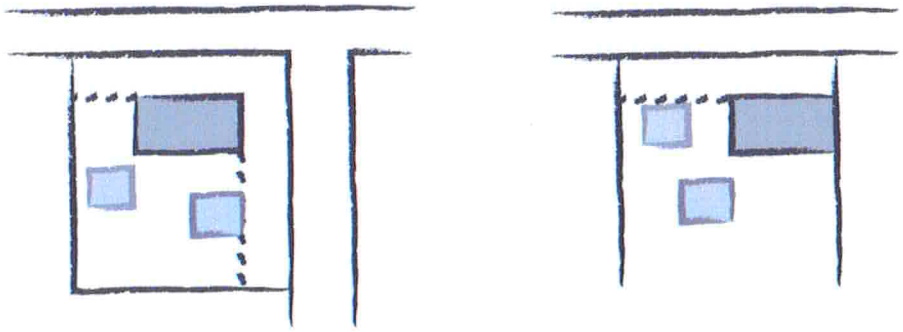
A – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit être implanté :

- le projet de déviation de Machecoul : 100m minimum de l'axe pour les habitations et 50m de l'axe pour les activités économiques
- le long de la RD 13 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- le long des RD 72, 73, 117, 263 et 273 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- dans les autres cas, en recul de 5m minimum par rapport aux voies

Les annexes et piscines doivent se situer en arrière du bâtiment principal, y compris en cas de parcelle d'angle, comme dans les illustrations suivantes. Les annexes ne peuvent être à l'alignement.



Les carports peuvent s'implanter :

- entre 0 et 3m de recul de la voie, à condition d'être ouvert sur 3 côtés minimum
- à partir de 3m de recul de la voie dans les autres cas

3.2.2. Limites séparatives et fond de parcelle

Les bâtiments doivent être implantés :

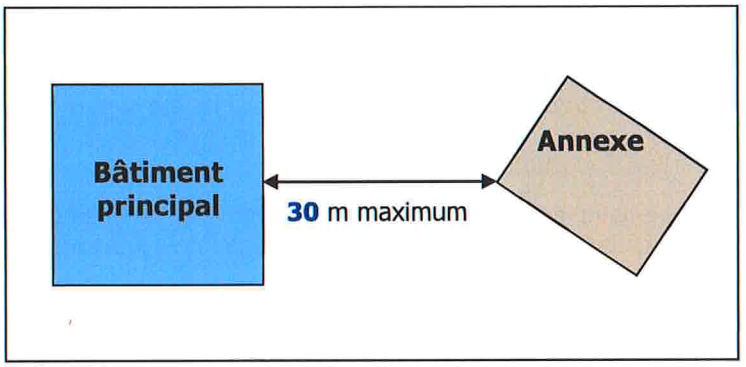
- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de la limite séparative

Les annexes aux habitations doivent être implantées :

- soit en limite séparative et jusqu'à un recul de 3m à condition de respecter les règles de hauteur de l'article 3.1.2
- soit en respectant un retrait de la limite supérieur à 3 m

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

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et le point le plus proche de l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.



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 dans un périmètre de 50 mètres maximum 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 :

- 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* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci
- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie ...) ou d'accessibilité PMR

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point c.) précise les types de constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

A - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions d'habitation et des clôtures

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale* à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.
Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays. Les châssis de toiture sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas disproportionnés par rapport au volume de la toiture et devront être encastrés.
De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. L'annexe :
- inférieure ou égale à 25m² est libre
- supérieure à 25m² doit être d'aspect similaire à la construction principale

De plus en secteur Ai, les annexes doivent être des structures légères, c'est-à-dire sans fondation et démontables. Parallèlement, les piscines sont autorisées mais les piscines non couvertes doivent être balisées.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.
L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée. Les matériaux et les teintes des menuiseries extérieures seront en harmonie avec les constructions environnantes.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration/ réhabilitation (utilisation de matériaux de forme, tenue et de couleur identiques aux matériaux noble d'origine pour les toitures, les dessins de façades comme les encadrements de portes ou de fenêtres,...)

4.1.1. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont :

- soit en toit terrasse
- soit à pente faible (30° maximum) avec une couverture de teinte et d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles de la région
- soit en toiture végétalisée

Cette règle ne concerne pas les vérandas.
Les ardoises peuvent être autorisées dans le cas d'extension ou rénovation de toitures en ardoise.

Les annexes aux habitations doivent être en harmonie avec la construction principale.
L'annexe est :

- d'aspect similaire à la construction principale :
  - si elle est supérieure ou égale à 25m²
  - ou si elle est située devant la construction principale par rapport à la voie d'accès
- d'aspect libre dans les autres cas

4.1.2. Clôtures non agricoles

Les clôtures non agricoles 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* de la propriété et des lieux avoisinants.
Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.
Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures non agricoles implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur ou muret de 1m maximum en partie pleine :
  - ou surmonté d'un grillage
  - ou surmonté de 1 à 3 lisses d'une hauteur de 0,25m maximum chacune
  - ou surmonté d'une grille non doublée de plaque
  - doublé ou non d'une haie
- ou d'un grillage
- ou d'1 à 3 lisses d'une hauteur de 0,25m maximum chacune
- ou d'une grille non doublée de plaque, de 1,80m de haut maximum doublé ou non d'une haie
- ou d'une haie
- en cas d'existence d'un mur ou muret en pierre apparente, celui-ci est conservé voir prolongé mais à hauteur égale

La hauteur totale de la clôture est 1,80m de haut maximum.
Les éléments de support de portail peuvent être de 1,80m de haut maximum
Sont interdits les plaques de béton.

Clôtures non agricoles implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées :

- d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m
- ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m

Un muret de 0,40m de haut maximum est autorisé.

De plus en secteur Ai
Toutes clôtures pleines sont interdites. Elles doivent être ajourées et permettre le libre écoulement des eaux et ne pas y faire obstacle.

4.1.3. 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.

A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

A – 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) perméables sont à privilégier 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…

A – 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.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.
Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

A – 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 installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

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

A - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins et à la nature de l'occupation de la construction.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

A - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée*, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur la RD13 et l'emprise de la future déviation de Machecoul est interdit.

Hors agglomération, toute création d'accès sur les RD 13, 72, 73, 117, 263 et 273 est soumise à l'avis du gestionnaire de voirie.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, 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*.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies* et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe au présent règlement.

A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole»*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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.

8.1.2. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, tout bâtiment* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* et la réhabilitation de bâtiments existants ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

A – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 ruissèlement avant rejet pourra être ou sera exigé 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 déchlorées des piscines.

A – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.