

Chapitre 10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 ;
2. Tout bâtiment d'activité autre qu'agricole ou habitation non agricole ;
3. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite. Seuls les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés sous conditions, s'ils sont liés et nécessaires aux activités agricoles et qu'aucune autre solution alternative n'existe.

Article A 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur A seulement :

1. les constructions, extensions ou reconstructions de bâtiments à usage agricole nécessaires à l'activité agricole,
2. les installations classées d'élevage ou liées à l'exploitation agricole,
3. les constructions, extensions ou reconstructions de logements de fonction :
 - sous réserve d'être destinés au logement de personnes dont la présence permanente est indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation
 - si possible en réutilisant un bâtiment existant
 - dans tous les cas à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité : soit le plus près possible des bâtiments d'exploitation existants (c'est-à-dire à moins de 50 mètres), soit en limite d'un groupement bâti. Il est précisé que le bâti proche auquel il est fait référence doit s'apparenter à un véritable noyau bâti, c'est-à-dire présenter une structure clairement identifiée, par opposition au bâti dispersé.
 - A condition que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines.
4. la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire,
5. la construction d'annexes à des constructions existantes liées et nécessaires à l'activité agricole (y compris logements de fonction autorisés dans le cadre de l'article A2 alinéa 3),
6. Les activités de diversification de l'activité agricole (gîtes, chambres d'hôtes, activités pédagogiques...), sous réserve qu'elles représentent une activité accessoire à l'activité agricole, au sein d'un bâtiment existant, sous réserve que celui-ci ne soit plus nécessaire à l'activité productive, qu'il présente une qualité architecturale et patrimoniale et qu'il se situe sur le siège principal de l'exploitation.
7. Les constructions liées aux activités en continuité de l'acte de production

8. Les constructions d'annexes et extensions limitées aux bâtiments d'habitation déjà existants sur la zone à la date d'approbation de la modification du PLU 2 (16/02/2018) dans la mesure où :
- Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant concerné par l'extension, sous réserve que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines.
 - Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 40m².
 - Les annexes devront impérativement être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rattachent.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

9. les établissements classés soumis à autorisation doivent être implantés à plus de 100 m du périmètre des zones urbaines ou d'urbanisation future,
10. Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles sont possibles sous réserve d'une ou plusieurs des conditions définies ci-dessous :
- le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines ET que le changement de destination corresponde à la création d'un logement dit « de fonction » occupé par un exploitant agricole ;
 - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines ET que le changement de destination concerne un bâtiment agricole accolé à un logement existant, permettant l'extension de ce logement sans pour autant qu'il ne soit créé de nouveau logement.
 - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines ET que le bâtiment concerné soit identifié sur les documents graphiques et inscrit sur la liste répertoriée en annexe du PLU au titre de **l'article L 123.3.1 du Code de l'Urbanisme**. Le PLU peut identifier dans la zone agricole « les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».
11. Dans tous les cas, les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée.

En zone A et en zone An

12. La réfection des bâtiments existants et l'extension des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement.
13. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole ou viticole du secteur.
14. Les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue identifiés aux plans de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église ou des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.

Article A 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- o permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur des accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

Les créations d'accès sont interdites, hors agglomération, sur les RD 115 et 149. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux, pourra être interdit. La 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.

ARTICLE A 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- o Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif sont réalisés :

- Toute construction nouvelle doit s'y raccorder
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

- o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

4.3. Réseaux divers

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

ARTICLE A 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE A 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

- **Le long de la RN 249 :**

Les constructions ou installations devront présenter un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

- **Le long des routes départementales :**

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les changements de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques sont également autorisés au sein de la marge de recul ci-dessus sous réserve que les conditions de desserte du terrain depuis la route départementale respectent les distances minimales de visibilité requises et sous réserve de ne pas réduire la marge de recul.

Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

- **Le long des autres voies et au sein d'agglomération le long des routes départementales :**

Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent présenter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet concerne la réhabilitation ou extension d'une construction existante.
- Lorsque la construction concerne un type de construction mentionné à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, celle-ci peut s'affranchir du recul de 100 mètres de l'axe de la RN 249 imposé par la règle générale.

ARTICLE A 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantés en ordre continu ou en retrait des limites séparatives sur un ou les deux côtés.

En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 3 mètres.

Les constructions nouvelles devront présenter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des parcelles inscrites au sein d'un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée Muscadet ou Muscadet Sèvre et Maine.

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

Les annexes devront impérativement être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rattachent.

ARTICLE A 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions des habitations existantes ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique), un seul niveau pouvant être aménagé dans les combles.

La hauteur maximale des annexes (hauteur mesurée à l'égout ou à l'acrotère) est fixée à 3.50 mètres.

ARTICLE A 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes qui devront être traitées de manière qualitative. Les façades des annexes doivent s'intégrer à l'environnement immédiat mais sans nécessairement reproduire le type de façade de la construction principale.

11.2.3 Toitures

Les toitures à pente des constructions à destination d'habitation doivent être couvertes en **tuile demi-ronde ou similaire**. La pente de la toiture sera de **58% au maximum**.

Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres que tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
- Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Dans ce cas, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

Les présentes dispositions **ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas**, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle

générale. En ce qui concerne les annexes et les vérandas, le projet devra avant tout rechercher à **mettre en œuvre une toiture s'intégrant dans l'environnement immédiat en excluant les matériaux peu qualitatifs ou de fortune**, tels la tôle ondulée ou le fibrociment par exemple.

11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU : élément de patrimoine bâti identifié au titre de l'article L 123-1-5 7° CU)

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

11.3 Clôtures (constructions existantes et nouvelles)

11.3.1 Rappels

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par la construction d'un mur.

11.3.2 Dispositions générales

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures doivent présenter une hauteur maximale de 1.80 mètre

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

ARTICLE A 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE A 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.1.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.1.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE A 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé