

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AL

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

A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone AL peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), à la condition de ne porter attente ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquels elle s'insère et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, etc.).

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité.

La zone AL comprend les secteurs :

- **ALa** qui correspond aux terrains de camping professionnels et aux parcs résidentiels de loisirs
- **ALb** qui correspond aux aires de camping caravanning sur parcelles privatives, où les nouvelles constructions et les reconstructions à l'identique sont interdites

ARTICLE AL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur ALa :

Toutes constructions et installations non directement liées et strictement nécessaires à la vocation de la zone, autres que celles visées à l'article AL2.

En secteur ALb :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AL2,
- Les reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

ARTICLE AL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

En secteurs ALa :

- Les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
- Les constructions et installations liées aux activités d'hébergement de plein air.

En secteurs ALb :

Toute nouvelle construction est interdite. Seul le maintien de l'existant est autorisé.

ARTICLE AL 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La dimension des voies ne peut être inférieure à 3,50m de large.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : R34 et RD139, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE AL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée. De même, tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'alimentation en eau potable.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public futur, la construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. L'emprise au sol des constructions devra permettre en cas de non desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées, la mise en place d'un assainissement autonome adapté.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

Eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle, prioritairement par rétention et infiltration (en fonction de la capacité du sol à infiltrer, étude à charge du pétitionnaire), ou, à défaut, par rétention et régulation du rejet.

Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3l/s/ha ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Ces dispositions sont détaillées et parfois renforcées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales (comprenant le plan de zonage et la notice de zonage) et le règlement de service de CAP Atlantique.

Le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³.

Cette gestion à la parcelle s'applique dès création d'un projet (création ou extension) supérieur à 40m² d'imperméabilisation.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées, dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Quel que soit le projet, le pétitionnaire devra fournir, lors de sa demande de permis de construire :

- le calcul des surfaces imperméabilisées réparties par nature (voirie bâtiment, espace vert..),
- le volume de rétention,
- le plan de principe et d'implantation du système,

En cas d'infiltration, les données suivantes devront être fournies en complément :

- la perméabilité du sol,
- la surface d'infiltration.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, inclus ou non dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), l'aménageur devra définir si les eaux pluviales sont gérées globalement à l'échelle de l'opération ou s'il souhaite mettre en œuvre une gestion à la parcelle. Quelle que soit la solution retenue, l'aménageur devra respecter, en cas de rejet, le débit de restitution au réseau calculé pour l'ensemble de l'opération.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le pétitionnaire réalisera, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs nécessaires au traitement et au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dispositifs devront être appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain.

Le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

L'emprise au sol des constructions devra permettre de s'assurer d'un espace suffisant pour la mise en place d'un ouvrage d'infiltration des eaux pluviales ou la mise en place d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales.

ARTICLE AL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 1,00 mètre.

ARTICLE AL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

L'implantation des constructions se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques climatiques du site et de la compatibilité avec la densité recherchée.

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

Sans objet

ARTICLE AL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	acrotère	Point le plus haut
ALa	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Locaux à usage collectif	4m	4m	9m
HLL	Sans objet	Sans objet	4m

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.

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE AL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales. 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.

En bordure d'espace naturel, agricole ou d'un espace vert, les clôtures devront être constituées de haies vives bocagères locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m.

Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de clôture.

De plus, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparent (parpaing...)
- La brande
- Les claustras bois non mis en œuvre sur un sous-bassement maçonné d'au moins 80cm,
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC
- Les lisses non ajourées (pas plus de deux lisses espacées d'au moins 10 cm).
- Les lisses en PVC et aluminium mises en œuvre sur un muret de pierres.
- Les grillages non doublés de végétation.

ARTICLE AL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe 1 fixe les normes applicables.

ARTICLE AL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. L'annexe n°3 répertorie les espèces dites invasives qu'il est recommandé de ne pas utiliser pour les espaces végétalisés et les haies végétales constituant les clôtures.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 8 places.

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

Sans objet

ARTICLE AL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet