• les éventuelles extensions accompagnant ce bâti respectent les dispositions fixées dans les règlements des zones concernées.

### 2.2.3.1.2. Patrimoine bâti de Pornichet

Dispositions générales :

Le bâti patrimonial de qualité, possible, public et exceptionnel, et compris dans les séquences urbaines remarquables, repéré au plan de zonage doit être conservé sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires (vétusté avérée) ou de sécurité, ou pour la mise en oeuvre d'un projet d'intérêt général ou d'un projet plus global et cohérent.

Peuvent être autorisés leur modification et/ou leur extension, leur rénovation et leur aménagement dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. La restauration de ces bâtiments doit permettre de conserver ou de restituer les caractéristiques architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les matériaux, dispositifs ou décors architecturaux doivent être conformes aux matériaux et aux dispositifs d'origine de la construction.

Les compositions des façades et des volumétries des bâtiments doivent être sauvegardés dans le respect de la typologie propre à chacun des types de bâtiments.

L'extension de ces bâtiments doit s'inscrire dans une continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine sauf à développer un projet contemporain original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel et à en préserver la lisibilité d'ensemble.

Dispositions relatives aux séquences urbaines :

Une attention particulière sera portée aux séquences urbaines. Les dispositions spécifiques suivantes s'appliquent sur l'ensemble des bâtis identifiés au sein de la séquence urbaine.

Les séquences urbaines remarquables, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, constituent des ensembles d'édifices urbains pouvant réunir des constructions de même époque et de même style, ou mélanger des architectures anciennes différentes.

Pour toutes les parties visibles depuis l'espace public, les caractéristiques originelles de chaque édifice doivent être préservées dans le respect de leur époque et de leur écriture architecturale, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions d'origine des façades seront notamment respectées. Les extensions latérales sont possibles, dans le respect des dispositions et des qualités anciennes des façades existantes. Mais on privilégiera les extensions arrières, non visibles depuis l'espace public.

Les constructions neuves implantées dans les séquences urbaines remarquables devront respecter les règles d'alignement, les hauteurs et les volumétries des constructions existantes. Leur écriture architecturale, notamment par l'emploi de matériaux de qualité, devra contribuer à la mise en valeur des ensembles bâtis anciens dans lesquelles elles s'insèrent.

Matériaux et aspect des façades :

• *Matériaux, jointements, enduits, et peintures*

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques etc, valorisant à nouveau le caractère architectural et la qualité sanitaire des constructions. Le ravalement doit permettre de prendre en compte les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, sans mettre en cause la pérennité du bâtiment, dès lors qu'ils ont un intérêt architectural ou historique :

• la composition initiale de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées ;

• quand elle est connue la disposition initiale de la façade est rétablie, en accord avec l'usage envisagé pour le bâtiment ;

• les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents, doivent être restaurés ou restitués ;
• la nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent être restaurées ou restituées ;
• les murs ou partie de murs en maçonnerie de moellons tout-venant sont traités avec un enduit après la dépose des enduits existants dégradés, défectueux ou inadaptés à leur support ou à l'architecture de l'édifice ;
• les enduits à finition grossière (écrasés, grésés, grattés…), sauf dans le cas d'une architecture spécifique sont interdits, et les baguettes de PVC sont interdites ;
• le traitement de surface des soubassements doit être préservé et conçu en fonction de l'architecture de l'édifice ;
• les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction, ainsi que les murs de clôture ;
• les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres..., ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ne correspondant à aucune identité passée du bâtiment, et les décors de façade surabondants sont interdits.

• *Percements, balconnets et balcons, seuils*

Les percements composant la géométrie générale des façades et leurs proportions doivent être restaurés ou restitués.

Les éléments en saillie, tels que balconnets, balcons et seuils, doivent être restaurés ou restitués.

La surface des percements doit être largement inférieure aux surfaces maçonnées.

Sauf suivant le principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements selon les étages, les fenêtres seront plus hautes que larges. Des dispositions différentes peuvent être autorisées sur les façades ou pans de toitures donnant sur les espaces privatifs, et rendus invisibles de l'espace public, dans la mesure ou les façades ou toitures concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur rue ou place.

Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité sont maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, modénatures et sculptures.

En cas de disparition des percements et des éléments anciens en saillie, ils peuvent être rétablis si l'on connait leur disposition initiale, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales.

• *Décors et modénatures*

Tout élément structurel ornemental existant (bandeaux, sculptures, corniches, modillons, entablements, culots, pilastres, chaines d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, décors sculptés, mosaïques etc.) doit être maintenu, restauré ou restitué. Le confortement et la consolidation des sculptures existantes sont toujours préférés au remplacement ou à la restauration. Celle-ci ne peut être retenue que dans le cas de pièces trop détériorées ou détruites.

En cas de disparition des éléments anciens de décors et modénature, ils peuvent être rétablis si l'on connait leur disposition initiale, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales.

Les éléments nouveaux de modénature doivent se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.

• *Ferronneries, menuiseries, vitrerie*

Les éléments d'origine ou de qualité de menuiserie extérieure (dormants et ouvrants de portes, de fenêtres, volets, contrevents, portail, éléments de clôture etc.) ainsi que leur vitrerie, peuvent être restaurés ou restitués. La première mesure à rechercher est le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes et conformes à l'architecture du bâtiment.

Les verrières et vitraux sont à préserver.

Pour les vérandas d'origine : les vérandas d'origine en acier seront conservées, restaurées ou remplacées par des éléments identiques.

Pour les nouvelles vérandas : l'adjonction sur une construction doit faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique excluant toute solution en kit.

Les éléments d'origine ou de qualité de ferronneries, de serrurerie et de quincaillerie (garde-corps de balcons, balconnets, lucarnes, grilles d'imposte, clôture etc.) doivent être restaurés ou restitués.

Les coffrets extérieurs des volets roulants sont interdits.

Les ouvrants seront de préférence divisés en fonction de l'architecture de l'édifice.

Sont interdits le vernis, la lasure sur les menuiseries bois existantes ainsi que l'aluminium non peint et tout traitement d'aspect brillant et/ou de teinte rappelant le bois.

Les menuiseries seront réalisées en bois. L'aluminium coloré et les matières plastiques de qualité pourront être admis à condition que le dessin des menuiseries s'adapte parfaitement à la forme de la baie et que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.

• *Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente*

Les toitures sont recouvertes soit d'ardoise naturelle, soit de tuiles plates sans côte apparente et de ton uni. L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière) peut éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation de toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien, originel.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitement à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes est inférieur à celui de la toiture. Seuls les châssis de faible dimension (80X100 maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés. Un seul niveau de châssis est autorisé par comble.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières etc.) doivent être conservés, restitués et restaurés.

Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faitage, lambrequins, rives, pannes et chevrons…) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitement.

Les éléments de décors de toiture peuvent être rétablis si l'on connait les dispositions initiales, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales.

Les souches de cheminée d'origine ou de qualité doivent être conservées, restaurées, restituées ainsi que leurs chaperons.

Les tuyaux de descente sont en zinc, cuivre ou aluminium laqué. Le PVC est interdit.

## 2.2.3.2. Patrimoines de l'agglomération estuarienne et industrielle, de marais, de campagne

Dispositions générales :

Le bâti patrimonial de qualité, possible, public et exceptionnel et compris dans les séquences urbaines remarquables, repéré au plan de zonag*e,* doit être conservé, sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

La modification, l'extension, la rénovation et/ou l'aménagement de tout bâti patrimonial sont autorisés, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur patrimoniale ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers et la salubrité des locaux. Tous les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :
• le ciment, les peintures ou revêtement imperméables sont interdits pour la réfection des façades ;

• les éléments décoratifs des façades anciennes (encadrements, arêtiers, bandeaux, frises…) doivent être conservés ;
• les lucarnes et souches de cheminées doivent être conservées ;
• d'une manière générale, les teintes en harmonie avec les matériaux de la façade sont à privilégier lors de la réfection des menuiseries, dans le respect de la charte de coloration annexée au présent document ;
• la modification des percements existants n'est autorisée que sur les parois non visibles de l'espace public ;
• la pose de fenêtre de toit n'est autorisée que sur les pans de toiture non visibles de l'espace public ; cette disposition ne s'applique aux séquences urbaines.

Les matériaux, dispositifs ou décors architecturaux visibles depuis le domaine public doivent être conformes aux matériaux et aux dispositifs d'origine de la construction.

Il convient également de se référer aux recommandations contenues dans l'annexe n°2 pour les travaux d'entretien, de rénovation ou de ravalement.

Dispositions relatives aux séquences urbaines :

Une attention particulière sera portée aux séquences urbaines. Les dispositions spécifiques suivantes s'appliquent sur l'ensemble des bâtis identifiés au sein de la séquence urbaine.

Les séquences urbaines remarquables, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, constituent des ensembles d'édifices urbains pouvant réunir des constructions de même époque et de même style, ou mélanger des architectures anciennes différentes.

Pour toutes les parties visibles depuis l'espace public, les caractéristiques originelles de chaque édifice doivent être préservées dans le respect de leur époque et de leur écriture architecturale, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions d'origine des façades seront notamment respectées. Les extensions latérales sont possibles, dans le respect des dispositions et des qualités anciennes des façades existantes. Mais on privilégiera les extensions arrières, non visibles depuis l'espace public.

Les constructions neuves implantées dans les séquences urbaines remarquables devront respecter les règles d'alignement, les hauteurs et les volumétries des constructions existantes. Leur écriture architecturale, notamment par l'emploi de matériaux de qualité, devra contribuer à la mise en valeur des ensembles bâtis anciens dans lesquelles elles s'insèrent.

### 2.2.3.3. Patrimoine de pays

Les éléments de petit patrimoine repérés au plan de zonage doivent être conservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que leur état global et l'aspect visuel ne sont pas compromis par les travaux envisagés.

En cas de restauration il convient de respecter les caractéristiques originelles de l'élément identifié (matériaux, méthode de construction…).

### 2.2.3.4. Changement de destination

Les bâtiments repérés au règlement graphique en tant que patrimoine possible, de qualité, remarquable, exceptionnel, de chaumière ou rural, et localisés en zone A ou N, peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers :
• du logement,
• de l'hébergement hôtelier et touristique (type gîte et chambre d'hôtes).

Ils restent soumis aux prescriptions et recommandations patrimoniales.

En outre, leur changement de destination ne peut intervenir qu'après avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS) en ce qui concerne les zones naturelles, ou de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en ce qui concerne les zones agricoles.

Les bâtiments repérés au règlement graphique sous la mention "Changement de destination autorisé", peuvent également faire l'objet d'un changement de destination vers :
• du logement,
• de l'hébergement hôtelier et touristique (type gîte et chambre d'hôtes).

## 2.2.4. Dispositions relatives aux secteurs de patrimoine de chaumières

Pour les chaumières identifiées au règlement graphique, le toit en chaume doit être conservé sur les bâtis suivants :
• 1ère catégorie – les chaumières patrimoniales qui correspondent aux bâtiments d'avant-guerre (1945) ayant conservé leur toiture de chaume, présentant des éléments d'origine (volume, ouvertures…) ou sur lesquels des interventions techniques, architecturales et fonctionnelles n'ont pas modifié structurellement l'apparence de la chaumière ;
• 2ème catégorie – les chaumières identitaires qui correspondent aux bâtiments édifiés après-guerre ayant conservé leur toiture de chaume, et qui peuvent avoir été réalisées selon des méthodes de construction différentes et qui ont cependant des caractéristiques semblables ou proches des chaumières patrimoniales : volumes hauts et étroits, toiture couverte de chaume, petits percements… Bien que n'étant pas strictement conformes aux chaumières patrimoniales du fait de leur aspect général et de leur inclusion dans un ensemble cohérent de chaumières, elles contribuent à former un paysage identitaire de la Brière.

Pour les annexes qui complètent par ailleurs ces bâtis principaux et pour lesquelles il serait souhaitable que la cohérence architecturale, urbaine et paysagère soit maintenue, il est fortement recommandé de maintenir le chaume, et d'autant plus pour celles situées en « pignon sur rue ».

## 2.2.5. Epannelage et implantation des constructions

En application de l'article R.151-11 du Code de l'urbanisme, les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans le plan de zonage, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Epannelage ponctuel graphique

L'épannelage, repéré au plan de zonage, a pour finalité de définir les hauteurs H1 et H2 de chaque construction le long d'une voie afin d'organiser une composition harmonieuse d'un front urbain. Les constructions concernées (nouvelle construction ou évolution d'une construction existante) par un épannelage doivent s'y conformer en termes de hauteur nonobstant toute disposition contraire du règlement écrit du PLUi.

Implantation à l'alignement exprimée graphiquement

L'implantation des constructions à l'alignement permet de constituer un front bâti cohérent le long d'une voie. Les constructions concernées (nouvelle construction ou évolution d'une construction existante) par une implantation à l'alignement, repérée au plan de zonage, doivent s'y conformer nonobstant toute disposition contraire du règlement écrit du PLUi.

## 2.2.6. Mixités sociale et fonctionnelle

Les servitudes de mixité sociale

En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Au sein des secteurs de mixité sociale figurant au plan de zonage, les opérations d'aménagement ou de constructions autorisées devront affecter un pourcentage de ce programme à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale. Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs. Le pétitionnaire pourra réaliser les logements sociaux demandés sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain situé dans un environnement proche.

**Dans le secteur 1 :**
• au moins 30 % de logements sociaux sont exigés pour toute opération dont la surface dédiée au logement est supérieure à 1 000 m² de surface de plancher ;
• au moins 15 % de logements en T4 / T5 sont imposés pour toute opération dont la surface dédiée au logement est supérieure à 1 000 m² de surface de plancher.

**Dans le secteur 2,** au moins 30 % de logements sociaux sont exigés pour toute opération dont la surface dédiée au logement est supérieure à 1 500 m² de surface de plancher.

**Dans le secteur 3,** au moins 20 % de logements sociaux sont exigés pour toute opération dont la surface dédiée au logement est supérieure à 1 000 m² de surface de plancher.

**Dans le secteur 4,** chaque opération à vocation de logements doit comporter :
• au moins 20 % de logements sociaux pour toute opération comprises entre 15 et 30 logements ;
• au moins 30 % de logements sociaux pour toute opération à partir de 30 logements.

**Dans le secteur 5,** au moins 25 % de logements sociaux sont exigés pour toute opération dont la surface dédiée au logement est supérieure à 1 500 m² de surface de plancher.

En tout secteur, sont exonérées de cette servitude les résidences étudiantes d'initiative publique.

Les linéaires économiques et commerciaux

En application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

L'outil "linéaire économique et commercial" s'applique au rez-de-chaussée des constructions repérées au plan de zonage et ayant une façade sur les voies. Dans ces linéaires économiques et commerciaux, les changements de destination des commerces y sont réglementés afin de protéger les commerces le long de certaines voies.

Il existe cinq types de linéaires économiques et commerciaux :
• le linéaire économique, où seul le changement de destination des rez-de-chaussée à usage économique en habitation est interdit ;
• le linéaire commercial de type 1, où seul le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial en habitation est interdit ;
• le linéaire commercial de type 2, où est interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial vers les destinations et sous-destinations suivantes : habitation, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et bureaux ;
• le linéaire commercial de type 3, où est interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial ou de service en habitation, bureaux et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
• le linéaire commercial de type 4, où est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial ou de service en débit de boisson (café et bar), habitation, bureaux et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les constructions, concernées par un linéaire économique ou commercial repéré au plan de zonage, doivent répondre aux dispositions spécifiques ci-dessus.

## 2.2.7. Obligations en matière de prévention des risques d'inondation

Dans l'ensemble des secteurs soumis à inondation sont prescrites :
• la mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que les machineries d'ascenseurs, les installations électriques, les installations de chauffage, les installations de groupes électrogènes ;
• la mise hors d'eau des postes de transformation d'énergie électrique, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers ;
• l'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement ;
• pour toutes les installations susceptibles de flotter (cuves, citernes), l'implantation au-dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents (équipés de clapets anti-retour) et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au-dessus de la cote de référence. Les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée ;
• la mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires…) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte.
• Conformément à la disposition 1.2 du PGRI, une attention particulière est portée à la réduction de la vulnérabilité d'installations ou équipements existants, par l'interdiction de réaliser de nouvelles digues et de nouveaux remblais (pour autant les exceptions citées s'appliquent).

Les aménagements d'accès de sécurité extérieurs (escaliers, passages hors d'eau, etc.), sont autorisés, en limitant au maximum la gêne à l'écoulement. Par ailleurs, les clôtures devront être réalisées avec le souci d'assurer une perméabilité hydraulique.

#### 2.2.7.1. Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) prescrit

Le règlement renvoie à celui du PPRL, annexé au PLUi, tout comme les recommandations.

#### 2.2.7.2. Aléas submersion marine dans les communes de Montoir-de-Bretagne et Trignac

Les zones concernées par le risque sont identifiées dans le règlement graphique sous l'appellation "risque submersion marine".

**Dans les secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa fort** (Xynthia + 20 cm soit 4,36m IGN69), toutes nouvelles constructions sont interdites.

**Dans les secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa faible ou modéré** (Xynthia + 20 cm soit 4,36m IGN69), les nouvelles constructions sont autorisées, ainsi que la réhabilitation, la rénovation et le renouvellement urbain sous réserve que :
• le premier niveau fonctionnel des bâtiments liés à leur exploitation soit positionné a minima au-dessus de 4,36 mètres (au-dessus du niveau Xynthia + 20 centimètres) ;
• dans la limite du possible (technique et viabilité économique), les compteurs, les fluides dangereux... soit tous les éléments qui présentent un risque face à l'aléa ou qui entraîneraient des pollutions, soient installés au-dessus de la cote de 4.36 mètres (au-dessus du niveau Xynthia + 20 centimètres) ;
• toutes les mesures soient prises pour réduire au maximum les impacts sur l'écoulement des eaux ;
• leur conception permette la vulnérabilité la plus faible possible au risque (surélévation des éléments vulnérables…), afin de faciliter un retour à la normale rapide après la submersion ;
• soit créé un espace refuge dans le cas de nouvelles constructions ou de réhabilitation et rénovation de constructions existantes, s'il n'existe pas préalablement au sein de la construction ;
• la création d'"établissements sensibles" (au sens du PPRL) est interdite.

**Dans les secteurs non urbanisés concernés par l'aléa modéré, faible,** pour l'évènement Xynthia + 20 cm), seules les constructions nécessitant la proximité immédiate de la mer sont autorisées, sous réserve que le premier niveau fonctionnel des bâtiments liés à leur exploitation soit positionné au-dessus de 4,36 mètres (au-dessus du niveau Xynthia + 20 centimètres), notamment les compteurs, les fluides dangereux... soit tous les éléments qui présentent un risque face à l'aléa ou qui entraîneraient des pollutions.

Toutefois, dans l'ensemble des secteurs urbanisés, afin de permettre l'évolution des constructions existantes tout en limitant l'exposition aux risques, sont autorisés, en cohérence avec le règlement de la zone :
• les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs nécessitant la proximité fonctionnelle à la mer ;
• les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de population, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
• les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères dans la limite de 50m² ;
• les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
• les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
• les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau ;
• les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.

#### 2.2.7.3. Atlas des Zones Inondables (AZI) de Brière

**Dans l'ensemble des secteurs inondables** concernés par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Brière, sont interdits :
• les remblaiements pour ne pas réduire l'expansion naturelle des crues,
• la création et l'extension des sous-sols,
• tout dépôt et stockage de produits dangereux ou polluants.

En cas d'édification de clôtures, celles-ci ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de crue.

Pour les constructions, il convient de se référer à la cote d'inondabilité de la commune.

**Le point le plus haut de la voie, entre l'axe de la chaussée circulée et la limite séparative de la parcelle avec le domaine public, sera pris comme référence.**

Ce niveau d'implantation concerne le 1er niveau fonctionnel des constructions.

Les autorisations d'urbanisme devront par conséquent être assorties des plans topographiques permettant de préciser à la fois la cote NGF / IGN 69 de référence de la voie et la cote d'implantation du 1er niveau fonctionnel.
• Si la cote de l'axe de la voie est inférieure à la cote de référence du casier hydraulique, de moins de 30cm, toute nouvelle construction doit s'implanter a minima à la cote de l'aléa de référence calculée par casier hydraulique.
• Si la cote de l'axe de la voie est inférieure à la cote de référence du casier hydraulique, de plus de 30 cm, aucune construction nouvelle n'est autorisée.

| Casiers hydrauliques | Cotes retenues | Communes concernées par l'aléa |
|---|---|---|
| Grande Brière<br><br>La Boulaie | 1.98 | Saint-Joachim<br>Saint-Malo-de-Guersac<br>Saint-André-des-Eaux |
| Brivet moyen<br>et La Taillée | 2.18 | Donges<br>Montoir-de-Bretagne |
| Amont Grande Brière | 1.98 | La Chapelle-des-Marais |
| Bas Brivet amont | 2.98 | Besné |
| Bassin aval | 1.98 | Saint-Nazaire<br>Trignac |

**Dans les secteurs non urbanisés,** toute nouvelle construction est interdite.

### 2.2.7.4. Atlas des Zones Inondables (AZI) Estuaire

Afin d'assurer la sécurisation des personnes et des biens et limiter la vulnérabilité à l'aléa, le PLUi impose les règles ci-dessous, en cohérence avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI).

**Dans les secteurs urbanisés,** concernés par l'aléa inondation de l'AZI Estuaire et identifiés au règlement graphique, les règles visent à limiter l'exposition des personnes et des biens face à cet aléa d'inondation par submersion marine dans l'estuaire de la Loire.

Seule est autorisée l'implantation de nouvelles constructions dont la nature et la fonction exigent la proximité avec le tissu industrialo-portuaire existant et l'extension des constructions existantes.

Le 1er niveau fonctionnel de ces constructions doit être situé à une cote de 4,36m IGN69 sauf en cas d'impossibilité fonctionnelle avérée ou si la viabilité économique de l'activité est compromise.

Toutefois, les infrastructures sensibles pour le fonctionnement de l'entreprise ou celles dédiées au stockage de produits dangereux, générant potentiellement des risques pour l'environnement (pollution), doivent être installées à une cote de 4,36m IGN69.

Les constructions à usage d'hébergement, y compris les logements de fonction sont interdits; seuls sont autorisés les locaux de gardiennage, sans hébergement.

Dans le cas de réhabilitations de constructions comportant des locaux de sommeil, celles-ci doivent impérativement disposer d'un espace refuge.

**Dans les zones inondables conjointement identifiées par les deux AZI (Brière-Brivet et Estuaire de la Loire), notamment sur la commune de Donges,** la cote de constructibilité est fixée à 2,38m IGN69, pour le premier niveau de plancher.

#### 2.2.7.5. Zones inondables de Pornichet

La commune de Pornichet a produit, entre 2000 et 2002, une étude particulière sur une pluie centennale, à l'échelle de son territoire (qui n'appartient pas au bassin versant de Brière). Cette étude est donc antérieure au PPRL, mais celui-ci n'étudie pas le même phénomène. C'est pourquoi il a été décidé d'annexer au PLUi les prescriptions issues de l'étude.

Ainsi, dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation conformément aux dispositions en vigueur (cf. annexe n°6).

### 2.2.8. Périmètres particuliers

Les carrières

Dans les périmètres de carrière identifiés au plan de zonage sont admises :
• les installations classées et constructions directement liées à l'exploitation du sol et du sous-sol, par la création et l'exploitation d'une Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) et les aménagements permettant le retour du site à un état naturel, agricole et paysager ;
• les constructions et installations classées ou non pour la protection de l'environnement, de transit, de tri, traitement et stockage de déchets non dangereux ayant une composante minérale majoritaire (tels que terres, pierres, cailloux...).

Les voies et chemins protégés

Les voies et chemins identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L 151-38 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'un cheminement sont soumis à déclaration préalable. Ces travaux pourraient être refusés ou soumis à des conditions particulières (déplacement…) s'ils sont de nature à porter atteinte aux continuités des itinéraires.

Les emplacements réservés (ER)

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires. Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les périmètres et axes de densification

En application de l'article L.151-26 du Code de l'urbanisme, le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions. A ce titre, des périmètres de densification, constitués des secteurs libres de toute construction situés en zone U et présentant une superficie de plus de 4 000 $m^2$, ont été définis. Dans ces secteurs, repérés au plan de zonage, chaque opération à vocation de logements devra respecter les objectifs de densité suivants :

• pour les secteurs fonciers centraux dits de niveau 1 : une densité minimale de 40 logements / hectare est exigée ;

• pour les secteurs fonciers plus éloignés, dits de niveau 2 et comprenant des éléments paysagers à protéger : une densité minimale de 20 logements / hectare est exigée.

Les chiffres obtenus suite à l'application de l'objectif fixé précédemment seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

Cette disposition relative à la densité en logements des opérations ainsi que celle relative à la production de logements sociaux s'appliquent au prorata de la surface de l'unité foncière assiette du projet. Le projet peut être réalisé par tranche ou par phase. Il aura fait l'objet préalablement d'une réflexion d'ensemble et d'un projet global portant sur l'ensemble de la zone repérée.

En outre, des axes de densification (accès de ville et avenues urbaines) ont été inscrits au plan de zonage, dans la commune de Saint-Nazaire. Afin de favoriser la densification en hauteur, le long de ces axes structurants, les logements du dernier étage ne seront pas pris en compte dans le calcul des places de stationnement.

Les périmètres de prise en considération

En application de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics le sursis à statuer peut être opposé, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Les périmètres d'attente de projet global d'aménagement

En application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLUi peut interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Dans cet esprit, un périmètre est délimité sur le secteur côtier (de Porcé à Saint-Marc): une servitude d'inconstructibilité temporaire de 5 ans y est attachée pour les zones U et AU.

Sont toutefois autorisés, en les corrélant avec le règlement de chaque zone, les travaux ayant pour objet le changement de destination, la construction jusqu'à 180 $m^2$ de surface de plancher par bâti, l'extension mesurée, la construction de commerces et/ou de restaurants ayant une surface maximale de 250 $m^2$ de surface de plancher.

Les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cas où un terrain est situé dans un secteur où s'appliquent une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP), tout projet doit être compatible avec ces orientations. Les dispositions du règlement complètent les dispositions contenues dans les OAP et restent donc opposables aux autorisations d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir).

## 2.3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ECRITES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

### 2.3.1. Application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme relatif à l'interdiction de construire le long des grands axes routiers ou loi "Barnier"

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :
• 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 471 et la RN 171,
• 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 100, RD 4, RD 213 et RD 773.

L'interdiction sus-mentionnée ne s'applique pas :
• aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
• aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
• aux bâtiments d'exploitation agricole,
• aux réseaux d'intérêt public,
• à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à condition que cela n'aggrave pas la situation.

Les reculs mentionnés dans le présent article sont reportés dans les annexes du PLUi.

Le plan local d'urbanisme intercommunal peut fixer dans les règlements de zone des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Les études existantes sont contenues dans les annexes du PLUi.

### 2.3.2. Dispositions relatives aux lotissements

Il est décidé, dans l'ensemble des zones du présent règlement excepté sur le périmètre de l'ilot Sautron identifié au règlement graphique, de s'opposer à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ; les règles seront appréciées non pas à l'ensemble du projet mais lot par lot ou construction par construction.

Cette disposition ne s'appliquera pas dans le cadre des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) et des opérations comprenant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) situées dans la commune de Saint-Nazaire.

### 2.3.3. Dispositions applicables aux zones AU

Les zones 1AU correspondent aux espaces naturels ou aux secteurs de projet situés en zones urbaines destinés à être ouverte à l'urbanisation. Elle sont toutes couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle avec laquelle tout projet doit être compatible.

Les règles applicables aux zones 1AU citées ci-après sont identiques à celles des zones urbaines correspondantes :
• 1AUAb3 : zone de projet futur en centres bourgs denses (se reporter au règlement de la zone UAb3) ;
• 1AUBa1 : Zones de projet futur de la Taillée à Montoir-de-Bretagne et de Sétraie à Saint-Nazaire destinées principalement à l'habitat (se reporter au règlement de la zone UBa1) ;
• 1AUBb2 : Zone de projet futur de Châteauloup à Saint-André-des-Eaux destinée principalement à l'habitat (se reporter au règlement de la zone UBb2) ;
• 1AUHa1: Zone de projet futur à Pornichet destinée principalement à l'habitat (se reporter au règlement de la zone UHa1) ;
• 1AUEa1 : Zone de projet futur de Brais Nord à Saint-Nazaire destinée à l'accueil d'activités industrielles (se reporter au règlement de la zone UEa1) ;
• 1AUEa2b : Zone de projet futur de Six Croix à Donges destinée à l'accueil d'activités industrielles (se reporter au règlement de la zone UEa2b) ;
• 1AUEc : Zone de projet futur d'Océanis à Saint-Nazaire destinée à l'accueil d'activités commerciales (se reporter au règlement de la zone UEc) ;
• 1AUQa : Zones de projet futur destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics (se reporter au règlement de la zone UQa) ;
• 1AUTa1 : Zone de projet futur destinée à l'accueil d'équipements touristiques (se reporter au règlement de la zone UTa1).

Les dispositions applicables aux autres zones 1AU (1AU1 à 1AU5) font l'objet d'un règlement de zone spécifique.

Les zones 2AU n'admettent pas de nouvelles constructions, à l'exception de certaines extensions et annexes soumises à conditions ; leur ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLUi.

## 2.3.4. Dispositions relatives à l'utilisation de la charte de coloration

L'aspect extérieur impacte de façon conséquente le paysage environnant des projets de construction, et l'ambiance urbaine. Ainsi, Saint-Nazaire Agglomération s'est dotée d'une charte de coloration, contenue dans l'annexe n°4 du présent règlement, afin de préserver ses identités diverses et guider les habitants dans leur choix de coloration pour leur habitation qui doit rester en accord avec le paysage alentour tout en permettant une liberté de choix à l'échelle individuelle.

Pour tous les projets de construction destinée au logement, l'utilisation de la charte de coloration (annexe n°4) est :
• imposée dans les communes de La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac et Trignac ;
• recommandée dans les communes de Besné, Donges, Pornichet et Saint-Nazaire.

## 2.3.5. Réalisation de balcon en surplomb du domaine public

**Dans les zones UA, UB, UI et UL, ainsi que dans les zones 1AU à vocation principale d'habitat,** la réalisation de débords en surplomb du domaine public est autorisée à condition que ce surplomb ne génère pas de contraintes en matière de sécurité, de visibilité, de largeur de voirie, de mise en valeur de façades commerciales, etc., et s'il est conforme au règlement de voirie s'il existe.

## 2.3.6. Dispositions relatives aux clôtures

Les clôtures ayant un fort impact sur le paysage et l'espace public, la commune de Saint-Nazaire a établi un cahier illustré pour les clôtures. Celui-ci présente des familles de clôtures qui accompagnent, avec cohérence, les différentes périodes architecturales et se différencient par les grands secteurs de construction dans lesquels elles se situent.

Elles sont réunies en deux grands groupes :
• les clôtures urbaines, dans la continuité du bâti,
• les clôtures dans une ambiance paysagère végétale.

Les clôtures urbaines, dans la continuité du bâti présentent 4 typologies :
• le quartier de La Havane,
• les clôtures des années 1900-1930,
• les clôtures des années 1950-1960,
• les clôtures des lotissements des années 1970 à nos jours.

Les clôtures dans une ambiance paysagère végétale
• le paysage boisé de la côte,
• l'ambiance balnéaire,
• la campagne.

Pour chaque projet conduit dans la commune de Saint-Nazaire, il convient de se conformer au cahier de prescriptions contenu dans l'annexe "Patrimoine" à la fin du présent règlement.

## 2.3.7. Dispositions relatives aux pêcheries

Les pêcheries sont typiques du territoire et caractéristiques du patrimoine et du paysage de la CARENE. Un cahier de recommandations, annexé au présent règlement (annexe n°3), est établi afin d'orienter les porteurs de projet dans leurs choix de rénovation ou construction de nouvelles pêcheries.

## 2.3.8. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

### 2.3.8.1. Débords de toiture

Les débords de toit sont autorisés sur la parcelle et ne sont pas comptabilisés dans le calcul du retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives et dans le calcul du recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

### 2.3.8.2. Installations de dispositifs d'EnR

Les projets de construction doivent favoriser l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

**Sauf dans les secteurs qui présentent une dimension patrimoniale (AVAP, ULb, UIb, AA2 et ULc),** les dispositifs d'amélioration de la performance énergétique des constructions ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

**Sauf dans les secteurs qui présentent une dimension patrimoniale (AVAP, ULb, UIb, AA2 et ULc),** il est recommandé que toute construction neuve comporte un dispositif de production d'énergie renouvelable.

**Dans les zones UE,** pour toute opération destinée à l'industrie (dont l'artisanat productif), aux bureaux, aux commerces et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont la surface de plancher est supérieure à 1500 $m^2$ et réalisée sur une même unité foncière, il est demandé un dispositif de production d'énergie renouvelable dont la part dans le bilan énergétique sera au minimum de 25 %.

### 2.3.8.3. Isolation thermique par l'extérieur

**Sauf dans les secteurs qui présentent une dimension patrimoniale (AVAP, ULb, UIb, AA2 et ULc),** pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur :
• un débord de 30 cm maximum est autorisé le long des emprises ou voies publiques à condition de ne pas faire obstacle au maintien des normes pour le passage des personnes à mobilité réduite sur le domaine public, et sous réserve de son insertion paysagère et de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique ;
• un débord de 30 cm maximum peut être autorisé dans le retrait par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions implantées le long des axes faisant l'objet d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé pour l'élargissement de la voie, ainsi qu'aux bâtis patrimoniaux repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

### 2.3.8.4. Coefficient de biotope par surface

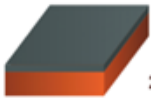
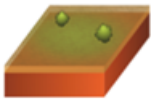
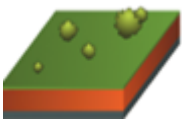
Le coefficient de biotope par surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (dites "surfaces écoaménageables") par rapport à la surface totale d'une parcelle ou d'une unité foncière :

$$\text{CBS d'une unité foncière} = \frac{\text{espaces écoaménageables sur l'unitéfoncière}}{\text{surface totale de l'unité foncière}}$$

Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle ou d'une unité foncière.

Exiger l'atteinte d'un coefficient de biotope permet de s'assurer gloablement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux :
• la lutte contre l'érosion de la biodiversité locale,
• la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain,
• la limitation du ruissellement des eaux de pluie.

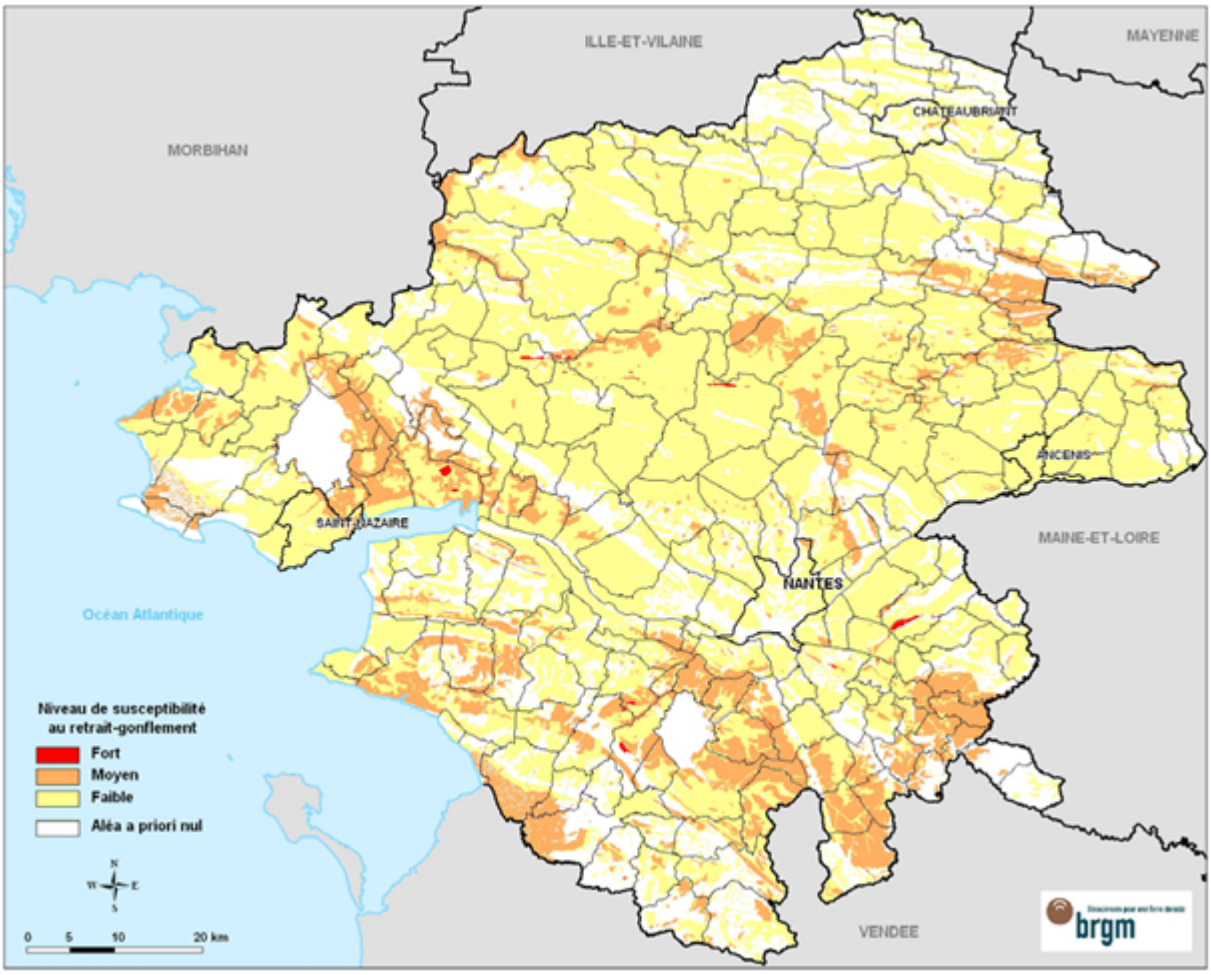
Le CBS liste les surfaces écoaménageables qui vont être pondérées en fonction de leur intérêt environnemental. Cette pondération s'effectue selon plusieurs critères allant de l'alimentation de la nappe phréatique au contexte urbain dans lequel s'insère la surface en question. La liste des espaces écoaménageables est la suivante pour le territoire de la CARENE :

| Surfaces écoaménageables | | Pondération | Description de la surface écoaménageable |
|---|---|---|---|
| Surface imperméable |  | 0 | Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier...). |
| Aire minérale perméable |  | 0,3 | Revêtement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse...) ou sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier / sable...). |
| Espace vert sur dalle |  | 0,5 | Espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains sans corrélation avec de la pleine terre |
| Toiture végétalisée | | 0,5 | Végétalisation des toitures |
| Espace végétalisé de pleine terre sans strate arborée et arbustive | | 0,8 | Espaces verts de pleine terre sans végétation (pelouse, potager). |
| Espace végétalisé de pleine terre avec strate arborée et arbustive | | 1 | Espaces verts de pleine terre avec végétation (abres, arbustes, haies...). |

Un coefficient de biotope est fixé pour chaque zone et indiqué dans le règlement écrit ci-après. Il ne s'applique que sur les constructions neuves ; les extensions et annexes (dont les piscines) ne sont pas concernées par l'application de l'outil.

### 2.3.9. Dispositions relatives au risque de mouvements de terrain par retrait-gonflement des sols argileux

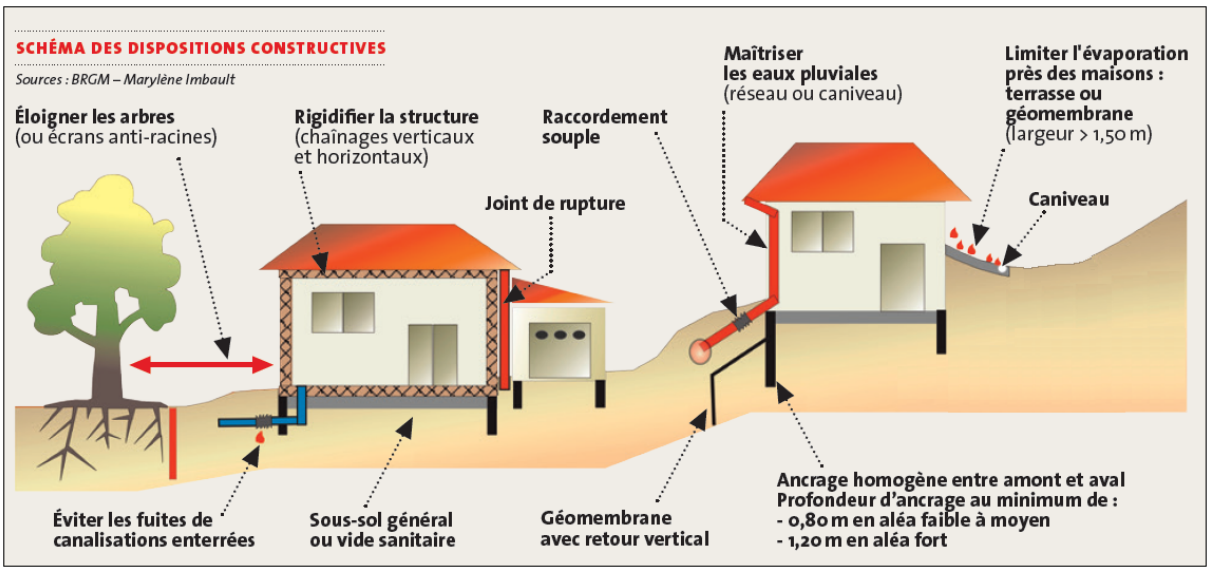
L'agglomération compte d'importantes surfaces argileuses affleurantes susceptibles à un phénomène naturel appelé retrait gonflement, survenant lors d'alternances entre des périodes de sécheresse et d'autres de fortes précipitations. Ainsi, un sol argileux peut voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Lorsque celle-ci augmente dans le sol, son volume augmente, on parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».




Ces phénomènes de retrait-gonflement de sols argileux provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Les changements climatiques passés (observés) et futurs (modellisés) tendent à accroître le risque représenté par cet aléa du fait de l'augmentation prévisible en intensité, durée et fréquence des périodes de sécheresse.

Pour prémunir les constructions futures de dégâts structurels, un cahier de recommandations, produit par le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables en 2008, est annexé au présent règlement (annexe n °7) afin d'orienter les porteurs de projet dans leurs choix de techniques constructives.

Sont également annexés, un dépliant synthétique sur le phénomène et les mesures constructives adaptées (coproduction du BRGM et de la DDTM44), ainsi que la carte de susceptibilité du territoire de la CARENE Saint-Nazaire Agglomération à cet aléa (produite par la CARENE d'après les données du BRGM).



## 2.3.10. Dispositions relatives à l'affichage publicitaire sur les territoires communaux

Les publicités, enseignes et préenseignes, sont soumises à une réglementation protectrice de l'environnement et du cadre de vie. Leur installation doit être conforme aux dispositions contenues dans les Règlements Locaux de Publicité (RLP) communaux annexés au PLUi.

## 2.3.11. Dispositions relatives aux voies publiques et privées

La CARENE, en tant qu'autorité locale compétente, a mis en œuvre sur l'ensemble de son territoire un Plan de Corps de Rue Simplifié (PCRS) appelé RTGE CARENE (Référentiel Topographique à très Grande Echelle). Ce plan, répondant à la règlementation anti-endommagement des réseaux, permet notamment aux gestionnaires de réseaux de répondre aux DT/DICT et aux collectivités de gérer ses espaces publics.

Toute rétrocession de voirie nécessitera la fourniture du plan de surface au format RTGE CARENE en vigueur au moment de la rétrocession.

Pour des informations complémentaires, il convient de contacter la DSIG de la CARENE (Service Topographie-Cartographie).

## 2.3.12. Dispositions relatives aux zones traversées par la ligne ferroviaire

Dans l'ensemble des zones du présent règlement, traversées par une voie ferrée,les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire sont autorisés.

En bordure de la voie ferrée Tours-Saint-Nazaire, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 50 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. En bordure de la voie ferrée, Sablé-Montoir-de-Bretagne, cette obligation est ramenée à deux mètres.

Ce retrait par rapport à la voie ferrée Tours-Saint-Nazaire ne s'applique pas :

-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

-aux bâtiments d'exploitation agricole,

-aux réseaux d'intérêt public,

-à l'adaptation et la réfection des constructions existantes (hors extension).

Pour les autres voies ferrées, les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer.

L'implantation de clôtures en limite de la voie ferrée est autorisée sans limitation de hauteur.

## 2.3.13. Cas particuliers

Les adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent PLUi :
• peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes par décision motivée de l'autorité compétente ;
• ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L.152-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

La reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf dans une zone couverte par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ou un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) si ceux-ci en disposent autrement.

Les travaux confortatifs

Sont autorisés les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement bâti et paysager.

Constructions existantes contraires au caractère des zones

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions situées en zones A et N.

# 3. LEXIQUE

## ACCES

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur une voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant, sans distinction de son régime de propriété privée (indivision, servitude de passage, etc.).

## AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

Les affouillements et exhaussements du sol constituent des modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

## ALIGNEMENT

L'alignement est la limite d'emprise du domaine public au droit des parcelles qui la jouxtent. Tous les domaines publics (DP) sont concernés par l'alignement (DP Routier, DP Maritime, DP Ferroviaire…), sauf dispositions contraires du PLUi. Les voies privées ouvertes à la circulation automobile sont également concernées par l'alignement, sauf dispositions contraires du PLUi. Les sentiers piétonniers et les espaces réservés aux deux-roues (piste cyclable) ne constituent pas un alignement et seront traités au regard des limites séparatives.
L'alignement est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté individuel d'alignement délivré par le gestionnaire du domaine public concerné. L'inscription en emplacements réservés pour création ou élargissement des voies publiques ne modifie pas à elle seule les limites des emprises publiques.

## ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui est située sur la même unité foncière que la construction principale et qui apporte un complément à ses fonctionnalités. Un abri de jardin constitue par exemple une annexe. L'annexe ne peut être accolée à la construction principale.

Les piscines non couvertes ne constituent pas des annexes, contrairement aux piscines couvertes.

## ARBRE D'INTERET PATRIMONIAL

Un arbre d'intérêt patrimonial est repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Son intérêt est lié au patrimoine bâti ou au paysage qui l'entoure et répond à au moins deux critères caractéristiques (morphologique, biologique, contextuel et historique).

## ARBRE REMARQUABLE

Un arbre remaquable est repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et répond à des critères précis et des particularités exceptionnelles (histoire particulière, forme ou grandeur inhabituelle, âge avancé).

## ARBRE SIGNIFICATIF

Un arbre significatif trouve son intérêt au sein de son environnement proche et répond à au moins un critère caractéristique (morphologique, biologique, contextuel et historique).

## ATTIQUE

Un niveau en attique correspond au ou aux derniers niveaux supérieurs d'une construction dont la façade sur rue et au moins l'une des façades latérales sont implantées en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction. Seuls sont admis dans le volume de ce retrait les débords de toiture, garde-corps, brise-soleil et des éléments techniques tels que les cheminées, machineries d'ascenseur, cages d'escalier etc.

L'attique ne constitue pas un élément de façade.

## BANDE CYCLABLE

Une bande cyclable est une voie exclusivement réservée aux cycles à deux ou trois roues sur une chaussée.

## BANDE CONSTRUCTIBLE PRINCIPALE

La bande constructible principale représente la profondeur de terrain dans laquelle les constructions (principales, extensions, annexes) sont autorisées à s'implanter. Elle est mesurée parallèlement par rapport à l'alignement ou toute mention citée au règlement écrit et/ou au plan de zonage (implantation graphique par exemple). Elle est de profondeur variable selon les zones du PLUi. Au-delà de la bande constructible principale commence la bande constructible secondaire où, selon les zones du PLUi, sont soit seules autorisées les extensions des constructions, les annexes et les piscines de plein air, soit les constructions (y compris leurs extensions, annexes et piscines de plein air) en second rideau.

## CESURE

Une césure est une interruption du bâti sur toute sa hauteur (hors sous-sol), voire sur toute sa profondeur.

## CHAUMIERE (ELEMENT SPECIFIQUE A LA BRIERE)

La chaumière se caractérise par sa toiture en roseaux. Les chaumières à conserver sont repérées au plan de zonage et font l'objet d'une réglementation spécifique contenue dans l'annexe "Patrimoine" à la fin du présent règlement.

## CHETTES (ELEMENT SPECIFIQUE A LA BRIERE)

Les chettes sont des fossés permettant l'écoulement des eaux pluviales. Situées généralement dans la zone des levées, les chettes sont les principaux collecteurs des eaux résiduaires ou pluviales de chaque île depuis la route de ceinture jusqu'à la curée. Les chettes à conserver sont repérées au plan de zonage et font l'objet d'une réglementation spécifique (cf. dispositions communes à toutes les zones).

## COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est une valeur imposant une part d'espaces écoaménageables à réaliser sur une unité foncière par rapport à la surface totale de cette unité foncière. Il intègre une pondération selon la nature des surfaces écoaménageables en fonction de critères environnementaux (contribution à la biodiversité et à la régulation du microclimat) et urbain (faisabilité du projet compte tenu du contexte territorial). Le CBS permet d'évaluer la qualité environnementale de l'unité foncière du projet, et ainsi la prise en compte des problématiques d'érosion de la biodiversité locale, d'effet d'îlot de chaleur urbain et de ruissellement des eaux de pluie.

Un CBS est donné par zone du PLUi ; son mode de calcul ainsi que les éléments de pondération du coefficient sont exposés dans les dispositions générales du présent règlement.

## COMBLE

Le comble est un volume sous rampant qui se développe entre le plancher haut du niveau inférieur et le volume du toit en pente. Un comble aménageable ne constitue pas un niveau à part entière de la construction.

## CONSTRUCTIONS CONTIGUES

Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction, ne constituent pas des constructions contiguës.

## COURS D'EAU

Un cours d'eau est un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

## CUREE (ELEMENT SPECIFIQUE A LA BRIERE)

La curée constitue le canal entourant les îles de Brière.

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DU CODE DE L'URBANISME

**• Destination "exploitation agricole et forestière" :**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.
La sous-destination "exploitation agricole" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
La sous-destination "exploitation forestière" recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**• Destination "habitation" :**

La destination de construction "habitation" comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.
La sous-destination "logement" recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement". La sous-destination "logement" recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
La sous-destination "hébergement" recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

**• Destination "commerce et activité de service" :**

La destination de construction "commerce et activité de service" comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
La sous-destination "artisanat et commerce de détail" recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
La sous-destination "restauration" recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
La sous-destination "commerce de gros" recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
La sous-destination "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
La sous-destination "hébergement hôtelier et touristique" recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
La sous-destination "cinéma" recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

**• Destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" :**

La destination de construction "équipements d'intérêt collectif et services publics" comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
La sous-destination "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés" recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne

prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
La sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
La sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
La sous-destination "salles d'art et de spectacles" recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
La sous-destination "équipements sportifs" recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
La sous-destination "autres équipements recevant du public" recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

• **Destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire" :**

La destination de construction "autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire" comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.
La sous-destination "industrie" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
La sous-destination "bureau" recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
La sous-destination "centre de congrès et d'exposition" recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## EMPRISES PUBLIQUES

Les emprises publiques correspondent aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## ENERGIE RENOUVELABLE

Une énergie renouvelable est une énergie issue d'une ressource renouvelable (biomasse solaire thermique ou/et photovoltaïque, géothermie, éolien…), qu'elle soit exploitée sous forme de chaleur ou d'électricité. Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (production à base de plus de 50 % d'énergie renouvelable) vaut intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

La part d'énergie renouvelable sera justifiée et calculée à partir des données issues des calculs de la réglementation thermique en vigueur : part ENR (%) = coefficient AEPENR / CEP (consommation conventionnelle d'énergie primaire) du projet en base sans énergie renouvelable ou par attestation de raccordement au réseau de chaleur vertueux.

## ESPACE LIBRE

L'espace libre d'un terrain constitue la surface non occupée par les constructions.

## EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Un simple mur, une pergola ne peuvent pas constituer un lien physique et fonctionnel.

## FACADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## GAGNERIE (ELEMENT SPECIFIQUE A LA BRIERE)

Une gagnerie correspond à la partie centrale et haute de chaque île constituée de parcelles très morcelées, qui peuvent être desservies par un réseau d'étroits chemins de servitude où se développent traditionnellement des activités agricoles.

## GRAVEAUX (ELEMENT SPECIFIQUE A LA BRIERE)

Les graveaux désignent les chemins communaux partant de la route de ceinture des îles, donnant accès au marais et se prolongeant par les gravières dans la curée. Les graveaux à conserver sont repérés dans le document graphique du règlement et font l'objet d'une réglementation spécifique (cf. dispositions communes à toutes les zones).

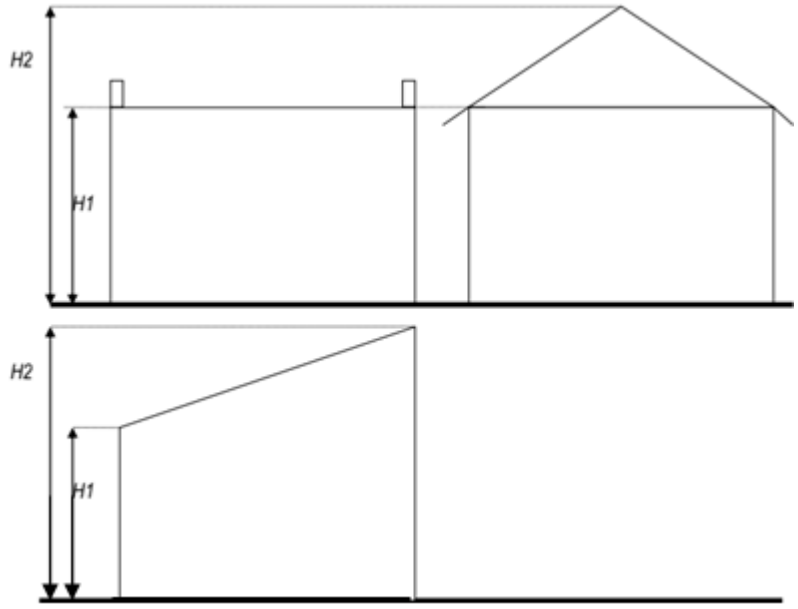
## HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux. Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

La règle de hauteur H1 ne s'applique pas aux pignons, aux derniers étages en attique tel que défini ci-dessus et aux lucarnes de toit pour lesquels seule la hauteur plafond des constructions (H2) est imposée. Cette règle de hauteur H1 ne s'applique pas non plus aux éléments architecturaux (frontons,…), pour lesquels seule la hauteur plafond des constructions (H2) est imposée.

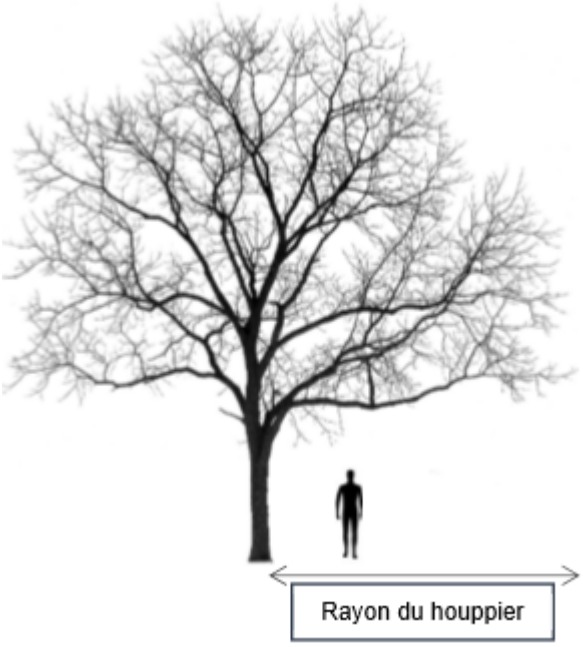
En outre, les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Comme illustré ci-dessous, la hauteur à l'égout est désignée par H1, et la hauteur maximale par H2.




## HOUPPIER

Le houppier représente la partie supérieure de la plante, support du feuillage.




## ILOT

L'îlot se constitue d'une ou plusieurs parcelles occupées par un ou plusieurs bâtiments, ou est non construit. Il est entouré d'emprises publiques, ou de voies publiques ou privées.

## INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) l'est en raison des nuisances éventuelles ou des risques importants de pollution des sols ou d'accident qu'elle présente, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

## LEVEE (ELEMENT SPECIFIQUE A LA BRIERE)

La levée représente la parcelle de terrain souvent étroite unissant la route de ceinture de l'île de Brière (ou la zone d'habitat) à la curée.

## LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain de la construction et un ou des terrains contigus ne constituant pas une emprise publique ou une voie. Elles peuvent être distinguées en deux types:
• les limites de fond de parcelle, situées à l'opposé de l'accès principal au terrain d'assiette du projet,
• les limites latérales que constituent les autres limites séparatives.

La notion de limites de fond de parcelle n'existe pas pour les parcelles triangulaires.

## LUCARNES

Une lucarne est une baie verticale placée principalement en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. Elles seront implantées soit au nu de la façade, soit en retrait de la façade. Les lucarnes devront s'intégrer dans de bonnes proportions par rapport au volume global des façades, notamment en ne créant pas de surélévation de façades. De plus, les lucarnes, hormis celles des chaumières, doivent être plus hautes que larges.

## OUVRAGE PONCTUEL

Les ouvrages ponctuels constituent toutes constructions et installations liées à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales de type puits d'infiltration, stations de pompage et de régulation, ouvrages de vidange, déversoirs, station d'épuration etc.

## PISCINE NON COUVERTE

Les piscines non couvertes de façon permanente ne constituent pas des annexes. Seules les structures coulissantes de moins de 1,80 mètre de hauteur ne constituent pas une couverture permanente. Les piscines non couvertes sont régies par des règles d'implantation particulières dans les règlements de zone, et ne créent pas d'emprise au sol. Le retrait des piscines par rapport aux limites séparatives est calculé à partir des bords de la margelle de la piscine.

## PISTE CYCLABLE

Une piste cyclable est une chaussée exclusivement réservée aux cycles à deux ou trois roues.

## PLEINE TERRE

Un espace libre/non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :
• son revêtement est perméable ;
• sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
• il est enherbé et peut recevoir des plantations.

Les cuves de rétention enterrées sont comptabilisées dans le calcul de la pleine terre. Elles sont considérées comme étant constitutives de pleine terre.

Les aires de stationnement sont exclues des surfaces de pleine terre, sauf si elles sont réalisées avec des matériaux perméables (ex : green block). Dans ce cas, elles comptent pour 50 % de leur surface dans le calcul de la pleine terre.

## RECUL

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Le recul ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux pare-vues, aux rampes, aux saillies de la façade telles que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, brise-soleil, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures…), auvents portiques, bandeaux, appuis de fenêtre, aux isolations thermiques par l'extérieur et aux escaliers extérieurs, ni aux débords de toitures ainsi qu'aux balcons dans le respect des dispositions du Code de la voirie routière (circulation, piéton, voitures…).

Sauf disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et en dehors des opérations d'aménagement collectives (lotissement, ZAC…) qui peuvent bénéficier d'un règlement spécifique, le recul ne s'applique pas aux murs de clôture qui doivent être implantés à l'alignement, les portails et portillons étant intégrés dans la construction de la clôture sans aucun décroché possible.

Un recul peut être imposé pour des raisons de sécurité.

## RETRAIT

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), et comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux pare-vues, aux rampes, aux saillies de la façade telles que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, brise-soleil, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures…) auvents, portiques, bandeaux, appuis de fenêtre, aux isolations thermiques par l'extérieur, ni aux débords de toitures et aux escaliers extérieurs.

## TRANSFORMATION

La transformation des constructions s'entend comme la réalisation de travaux sur une construction existante n'entraînant pas de changement de destination, de création d'emprise au sol, ni d'élévation de la construction.

## UNITE FONCIERE

L'unité foncière est un ensemble de parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. En Brière, une unité foncière peut-être répartie de part et d'autre des voiries, des cheminements ou des curées.

## VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les voies publiques ou privées s'entendent comme les voies ouvertes à la circulation automobile (donc y compris celles des lotissements privés, des places publiques, des parkings…). Les chemins ruraux, faisant partie du domaine privé communal et n'étant pas ouverts à la circulation de véhicules motorisés, exceptés les engins agricoles, ne sont donc pas considérés comme des voies, tout comme les chemins d'exploitation qui ne sont généralement pas ouverts à la circulation publique.
Les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins,…) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisés, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies ouvertes à la circulation publique.

## VOLUME PRINCIPAL DE LA CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Le volume principal constitue le volume dominant de la construction principale par opposition aux volumes secondaires correspondant à des éléments accolés soit d'une hauteur inférieure, soit dont le faîtage présente une orientation différente de celle du volume de la construction principale.

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

## Règlement pièces écrites

# Règlement zone UAa

*Centres villes reconstruits*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UAa comprend le centre-ville resserré (UAa1cv) et le centre-ville élargi (UAa1) de Saint-Nazaire, ainsi que le centre-ville de Donges (UAa2), dits reconstruits après les bombardements de la Seconde Guerre mondiale.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce de gros ;
- les dépôts de toute nature ;
- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone (activités industrielles de type artisanat de production) ;
- Les entrepôts à condition que :
  - ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de l'activité en question,
  - ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
  - toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant ;
- Les annexes aux constructions destinées au logement à condition que :
  - elles ne créent pas de nouveau logement,
  - elles soient construites en même temps ou postérieurement à la construction principale ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

**Dans les zones UAa1 et UAa2,** tout ou partie des façades principales des constructions doit s'implanter à l'alignement.

**En outre, dans la zone UAa2,** la continuité bâtie à l'alignement peut être assurée par la clôture constituée au minimum d'un mur bahut ou d'un mur en pierre d'un mètre de hauteur.

**Dans la zone UAa1cv,** les façades principales des constructions doivent s'implanter à l'alignement. Toutefois, le recul d'une partie de la façade sur une largeur d'un tiers de la construction et sur une profondeur de 2 mètres maximum est autorisé. Dans ce cas, les balcons, débords de toit ou murs de clôture doivent assurer l'alignement sur rue.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux porches.

En outre, les éléments architecturaux en saillie sur le domaine public (balcons, auvents...) sont autorisés s'ils respectent les conditions suivantes :
• sur une hauteur de 2,50 mètres au-dessus du point le plus élevé du trottoir, le débord autorisé des saillies fixes des constructions sur le domaine public est limité à 0,20 mètre à partir de l'alignement ;
• au-dessus de 2,50 mètres, le débord maximum sur le domaine public des saillies fixes des constructions est établi à 1,20 mètre ;
• aucune saillie fixe ne pourra être autorisée en cas de présence de mobilier urbain, de candélabres, de supports des installations électriques ou tout autre ouvrage public existant, à moins de 0,80 mètre de celui-ci ;
• en aucun cas, une saillie ne pourra être située à moins de 0,50 mètre du plan vertical passant par la bordure du trottoir ou la limite de la bande de circulation.

**Dans toute la zone UAa,** le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

Les annexes des constructions :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières

**Dans les zones UAa1 et UAa2,** des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

**Dans la zone UAa1cv,** des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsque la construction nouvelle jouxte une construction existante en recul de la voie ; dans ce cas, l'implantation de la construction nouvelle est autorisée dans le prolongement de cette construction ;
• lorsque le projet participe à la qualité et la diversité de l'espace urbain (ouverture visuelle vers un cœur d'îlot paysager..) ;
• lorsqu'un projet de construction doit s'insérer au regard d'un ou plusieurs bâtiments situés sur les unités foncières jouxtant le terrain d'assiette du projet dès lors qu'il n'y a pas une altération dans la continuité d'un front bâti ;
• lorsqu'un projet de construction intéressant la totalité d'un îlot.

**Dans toute la zone UAa,** des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa mise en valeur ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux retraits édictés précédemment.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

**Dans la zone UAa1,** dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer et des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives.

Un retrait de 3 mètres minimum de la façade arrière de la construction peut être autorisée, l'alignement sur rue devant être assuré par la façade sur rue.

**Dans la zone UAa2,** dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer et des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter :
• en limites séparatives,
• ou sur une des deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale des constructions (d = H/3), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**Dans les zones UAa1 et UAa2,** au-delà de cette bande de 20 mètres, tout point des constructions doit présenter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Une implantation des constructions en limites séparatives est autorisée lorsque la hauteur maximale des constructions est limitée à 3,5 mètres dans une marge de 3 mètres minimum.

**Dans la zone UAa1cv,** dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer et des emprises publiques, tout ou partie de la construction doit s'implanter :
• en limites séparatives,
• ou sur une des deux limites séparatives latérales.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à un tiers de la hauteur maximale des constructions (d = H/3), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans le cas d'une implantation en pignon-rue :
• l'implantation des constructions en retrait des deux limites séparatives latérales est autorisée. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2) ;
• les volumes en simple rez-de-chaussée peuvent s'implanter en limites séparatives latérales. Leur épaisseur doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus haute à édifier (d = H/2).

**Au-delà de cette bande de 20 mètres :**

• les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent s'implanter en limites séparatives latérales ou en retrait de ces limites, en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2) ;

• les constructions dont la hauteur maximale est supérieure à 4 mètres doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maixmale des constructions (d = H2/).

**Dans toute la zone UAa :**

• les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres ;

• l'implantation n'est pas réglementée pour :

◦ les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics,

◦ les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux ;

• l'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

**Dans les zones UAa1 et UAa2,** les implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP.

**Dans la zone UAa1cv,** des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

• lorsque le projet participe à la qualité et la diversité de l'espace urbain (ouverture visuelle vers un cœur d'îlot paysager..) ;

• lorsqu'un projet de construction doit s'insérer au regard d'un ou plusieurs bâtiments situés sur les unités foncières jouxtant le terrain d'assiette du projet dès lors qu'il n'y a pas une altération dans la continuité d'un front bâti ;

• lorsqu'un projet s'adosse à une construction voisine implantée en limites séparatives et dont la hauteur maximale est supérieure à 4 mètres, la nouvelle construction peut présenter la même implantation que la construction existante, sous réserve de présenter un gabarit similaire à la construction existante, et de s'insérer dans l'environnement.

**Dans toute la zone UAa,** des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;

• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

**Dans la zone UAa1,** les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**Dans la zone UAa2,** les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

**Dans la zone UAa1cv :**

• les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent s'implanter en limites de fond de parcelle ou en retrait de ces limites, en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2) ;

• les constructions dont la hauteur maximale est supérieure à 4 mètres doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maixmale des constructions (d = H2/).

**Dans toute la zone UAa :**

• l'implantation n'est pas réglementée pour les annexes ;

• les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

**Dans les zones UAa1 et UAa2,** les implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP.

**Dans la zone UAa1cv,** des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsque le projet participe à la qualité et la diversité de l'espace urbain (ouverture visuelle vers un cœur d'îlot paysager..) ;
• lorsqu'un projet de construction doit s'insérer au regard d'un ou plusieurs bâtiments situés sur les unités foncières jouxtant le terrain d'assiette du projet dès lors qu'il n'y a pas une altération dans la continuité d'un front bâti ;
• lorsqu'un projet s'adosse à une construction voisine implantée en limites séparatives et dont la hauteur maximale est supérieure à 4 mètres, la nouvelle construction peut présenter la même implantation que la construction existante, sous réserve de présenter un gabarit similaire à la construction existante, et de s'insérer dans l'environnement.

**Dans toute la zone UAa,** des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

**Dans la zone UAa1cv,** l'implantation doit favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des bâtiments.

Si une des façades est constituée de baies assurant l'éclairement des pièces de la construction, la distance séparant les façades bâties doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus haute à édifier (d = H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les éléments de saillies (balcons, auvents..) ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
• aux annexes ;
• aux constructions multiples ne constituant qu'un seul logement.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

**Dans la zone UAa1 :**
• Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies, la hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexe) ne peut excéder 19 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions (hors annexe) est limitée à 26 mètres (pouvant correspondre à R + 6 + comble ou attique) ;
• Au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexe) ne peut excéder 15 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions (hors annexe) est limitée à 19 mètres (pouvant correspondre à R + 5 + comble ou attique).

**Dans la zone UAa1cv,** dans une bande de 12 mètres comptée à partir de l'alignement des voies :
• la hauteur maximale des façades sur voie est limitée à 21 mètres (pouvant correspondre à R + 4 + comble ou attique) ;
• les constructions de logements doivent être traversantes, sauf impossibilité technique ou réglementaire ;
• la hauteur sous plancher des logements collectifs est de 3 mètres, sauf impossibilité technique.

Au-delà de cette bande de 12 mètres et sur une épaisseur de 8 mètres, la hauteur maximale des constructions sera limitée à 5 mètres (pouvant correspondre à R).

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique).

En outre :
• la hauteur minimale sous plancher des rez-de-chaussée des constructions (hors maisons individuelles) concernées par un linéaire économique ou commercial doit être de 4 mètres ;

- dans le cas de constructions implantées en pignon-rue :
  - les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas,
  - la hauteur maximale des façades est limitée à 21 mètres (pouvant correspondre à R + 4 + comble ou attique).

**Dans la zone UAa2 :**

• Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies, la hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexe) ne peut excéder 9 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions (hors annexe) est limitée à 13 mètres (pouvant correspondre à R + 2 + comble ou attique) ;

• Au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexe) ne peut excéder 6 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions (hors annexe) est limitée à 10 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique).

**Dans toute la zone UAa,** la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur extérieure des rez-de-chaussée des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail doit être de 3 mètres minimum.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :

• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;

• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;

• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

• la simplicité et les proportions de leurs volumes,

• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,

• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Façades des constructions

**Dans les zones UAa1 et UAa2,** sont interdits la fermeture ponctuelle des balcons, balconnets, seuils et loggias existants sauf à proposer un traitement homogène et cohérent de l'ensemble de la façade concernée. Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

**Dans la zone UAa1cv,** dans le cas des constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à R + 1 + comble ou attique, des ouvertures doivent être créées dans les façades latérales implantées en retrait des limites séparatives.

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf :
- en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles ;
- au sud de l'ancienne RD 92 à Saint-Nazaire ;
- dans la commune de Donges, dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
- soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
- soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
- les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;

• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

**Dans les zones UAa1 et UAa2 :**
• 10 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbre à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11) ;
• les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

**Dans la zone UAa1cv :**
• pour les constructions destinées au logement, 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière, déduction faite de la superficie concernée par la bande constructible principale, doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre ;
• pour les constructions destinées au logement et situées sur une unité foncière dont la profondeur est inférieure à 27 mètres, un tiers de la superficie de l'unité foncière doit faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre ;
• pour les constructions destinées aux commerces et artisanat de détail, ainsi qu'aux bureaux, 10 % minimum de la superficie de l'unité foncière, déduction faite de la superficie concernée par la bande constructible principale, doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre ;
• les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert ;
• les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres et dans les conditions permettant leur développement convenable.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

**Dans les zones UAa1 et UAa2,** le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,2. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

**Dans la zone UAa1cv,** le coefficient de biotope par surface n'est pas réglementé.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UAb

***Centres villes et centres bourgs ruraux et littoraux et secteurs témoignant de la deuxième période d'urbanisation des îles de Brière***

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UAb comprend quatre sous-zones :
• UAb1 : le centre-ville de Trignac ;
• UAb2 : le centre-ville de Pornichet ;
• UAb3 : les centres-bourgs des communes de La Chapelle-des-Marais, Saint-Malo-de-Guersac et Montoir-de-Bretagne, la ZAC du centre-bourg de Saint-André-des-Eaux, et le centre-bourg du quartier de L'Immaculée à Saint-Nazaire ;
• UAb4 : les centres-bourgs des communes de Besné, Saint-André-des-Eaux et Saint-Joachim, et les centres-bourgs des quartiers de Saint-Marc à Saint-Nazaire, et de Sainte-Marguerite et Saint-Sébastien à Pornichet.

Ces secteurs représentent les centres-bourgs anciens élargis des actuelles communes de l'agglomération.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce de gros ;
- les dépôts de toute nature ;
- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone (activités industrielles de type artisanat de production) ;
- Les entrepôts à condition que :
  - ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de l'activité en question,
  - ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
  - toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant ;
- Les annexes aux constructions destinées au logement à condition que :
  - elles ne créent pas de nouveau logement,
  - elles soient construites en même temps ou postérieurement à la construction principale ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

**Dans les zones UAb1 et UAb3,** tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter :
• soit à l'alignement ou présenter au moins 70 % du linéaire cumulé de façade à l'alignement ;
• soit jusqu'à 5 mètres dudit alignement.

**Dans les zones UAb2 et UAb4,** tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter à l'alignement pour au moins 70 % du linéaire cumulé de façade. Lorsque la limite sur voie est occupée par une clôture en pierres apparentes, celle-ci peut être comptabilisée dans le calcul des 70 % du linéaire cumulé de façade devant s'implanter à l'alignement. Ces murs de pierre doivent être dans la mesure du possible conservés, et le cas échéant restaurés et/ou prolongés pour garantir visuellement une continuité du bâti.

**Dans toute la zone UAb,** les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;

• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

**Dans les zones UAb1 et UAb3, dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer et des emprises publiques,** les constructions doivent s'implanter :
• en limites séparatives,
• ou sur une des deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale des constructions (d = H/3), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**Dans les zones UAb2 et UAb4, dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer et des emprises publiques,** les constructions doivent s'implanter :
• en limites séparatives,
• ou sur une des deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres.

**Dans toute la zone UAb, au-delà de cette bande de 20 mètres,** les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives en respectant une distance au moins égale à 3 mètres. Toutefois, une implantation des constructions en limites séparatives est autorisée lorsque la hauteur maximale des constructions est limitée à 3,5 mètres dans une marge de 3 mètres minimum.

**Dans toute la zone UAb,** l'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

**Dans la zone UAb1 :**
• dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexe) ne peut excéder 12 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions (hors annexe) est limitée à 16 mètres (pouvant correspondre à R + 3 + comble ou attique) ;
• au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexe) ne peut excéder 9 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions (hors annexe) est limitée à 13 mètres (pouvant correspondre à R + 2 + comble ou attique).

**Dans la zone UAb2,** la hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexes) ne peut excéder 12 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions (hors annexe) est limitée à 17 mètres (pouvant correspondre à R + 3 + comble ou attique).

**Dans la zone UAb3 :**
• dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexe) ne peut excéder 9 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions (hors annexe) est limitée à 13 mètres (pouvant correspondre à R + 2 + comble ou attique) ;
• au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexe) ne peut excéder 6 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions (hors annexe) est limitée à 10 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique).

**Dans la zone UAb4 :**
• dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexe) ne peut excéder 6 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions (hors annexe) est limitée à 10 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique) ;
• au-delà de cette bande de 20 mètres:
◦ la hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexe) ne peut excéder 4 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions (hors annexe) est limitée à 8 mètres (pouvant correspondre à R + comble ou attique),
◦ dans la commune de Pornichet, la hauteur est la même que celle qui s'applique dans la bande des 20 mètres.

**En outre, dans le périmètre des OAP Blanche Couronne, Anne de Bretagne et Kerfut à Saint-André-des-Eaux,** la hauteur à l'égout (H1) des logements individuels ne peut excéder 6 mètres et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 10 mètres. En revanche, pour les logements collectifs, la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 7 mètres et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 11 mètres.

**Dans toute la zone UAb,** la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur extérieure des rez-de-chaussée des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail doit être de 3 mètres minimum.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Façades des constructions

Sont interdits la fermeture ponctuelle des balcons, balconnets, seuils et loggias existants sauf à proposer un traitement homogène et cohérent de l'ensemble de la façade concernée. Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf :
• en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles ;
• au sud de l'ancienne RD 92 à Saint-Nazaire ;
• pour les constructions bordant le chemin des Pirots et dans le secteur de la Menée Lambourg à Trignac ;
• dans la commune de Donges, dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

**En outre, dans les zones UAb3 et UAb4,** les toitures en chaume sont toutefois autorisées hormis dans la commune de Pornichet. Elles doivent alors comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55°.

**Dans les secteurs compris dans l'AVAP de Pornichet,** les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait d'un mètre par rapport au plan vertical des façades.

Dispositions relatives aux toitures spécifiques à Pornichet :

Le couronnement des constructions édifiées doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-ville, du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les toitures à pente(s) seront recouvertes soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles plates sans cote apparente et de ton uni. L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière…) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation de toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Seuls les châssis alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.

**Dans toute la zone UAb,** ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

**Pour la tranche 4 de la ZAC Pornichet Atlantique,** il convient de se référer à l'annexe n°13 du présent règlement.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre, sauf dans les zones comprises dans l'AVAP de Pornichet où la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre ou 1 m dans les zones situées dans l'AVAP de Pornichet, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

10 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

Ces dispositons ne s'appliquent pas aux OAP "Îlot Gambetta", "Îlot Paris", "Les Paludiers" et "Rond-point de l'Europe".

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,2. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

Le coefficient de biotope par surface ne s'applique pas aux OAP "Îlot Gambetta", "Îlot Paris", "Les Paludiers" et "Rond-point de l'Europe".

### 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

**Dans les zones UAb2, UBa2, UBa4, UBb1, UBb3, ULb2, 3 et 4,** un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres. Toutefois, lorsque la limite sur la voie est occupée par une haie repérée au plan de zonage ou par une clôture de qualité, l'accès peut être inférieur à 3,50 mètres sous réserve de respecter les prescriptions relatives au stationnement et de garantir la sécurité incendie.

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
• d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Les dispositions des deux derniers alinéas ne s'appliquent pas aux communes de La Chapelle-des-Marais et Saint-Joachim.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

**Réseaux souples-électricité**

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

## 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

## 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UAc

*Secteurs de faubourg en extension des centres villes*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UAc comprend le secteur situé le long de la route de la Côte d'Amour à Saint-Nazaire (UAc1), et les autres secteurs de faubourgs à Montoir-de-Bretagne, Saint-Nazaire et Trignac (UAc2).
Elle désigne les quartiers de faubourgs en extension de la ville ou du centre-bourg historique de la ville, possédant le plus souvent une centralité identifiée (les Halles du quartier de Penhoët à Saint-Nazaire, par exemple).

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce de gros ;
- les dépôts de toute nature ;
- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone (activités industrielles de type artisanat de production) ;
- Les entrepôts à condition que :
  - ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de l'activité en question,
  - ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
  - toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant ;
- Les annexes aux constructions destinées au logement à condition que :
  - elles ne créent pas de nouveau logement,
  - elles soient construites en même temps ou postérieurement à la construction principale ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

**Dans la zone UAc1,** les immeubles collectifs doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

**Dans toute la zone UAc, dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer et des emprises publiques,** les constructions doivent s'implanter :
• en limites séparatives,
• ou sur une des deux limites séparatives latérales,
• ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**Au-delà de cette bande de 20 mètres,** tout point des constructions doit présenter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Une implantation des constructions en limites séparatives est autorisée lorsque la hauteur maximale des constructions est limitée à 3,5 mètres dans une marge de 3 mètres minimum.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 6 mètres.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

**Dans la zone UAc1** :
• dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies, la hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexe) ne peut excéder 15 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions (hors annexe) est limitée à 19 mètres (pouvant correspondre à R + 4 + comble ou attique) ;
• au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexe) ne peut excéder 12 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions (hors annexe) est limitée à 16 mètres (pouvant correspondre à R + 3 + comble ou attique).

**Dans la zone UAc2** :
• dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies, la hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexe) ne peut excéder 12 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions (hors annexe) est limitée à 16 mètres (pouvant correspondre à R + 3 + comble ou attique) ;
• au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur à hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexe) ne peut excéder 9 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions (hors annexe) est limitée à 13 mètres (pouvant correspondre à R + 2 + comble ou attique).

**Dans toute la zone UAc,** la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur extérieure des rez-de-chaussée des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail doit être de 3 mètres minimum.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

## 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Façades des constructions

Sont interdits la fermeture ponctuelle des balcons, balconnets, seuils et loggias existants sauf à proposer un traitement homogène et cohérent de l'ensemble de la façade concernée. Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf :
- en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles ;
- au sud de l'ancienne RD 92 à Saint-Nazaire ;
- dans la commune de Donges, dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

10 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,2. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

### 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

**Eaux pluviales**

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

**Réseaux souples-électricité**

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UAd

***Secteurs de projet***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UAd comprend deux sous-zonages :
• le sous-zonage UAd1 correspond aux secteurs d'opérations des communes de l'agglomération ;
• le sous-zonage UAd2 correspond au secteur du quartier maritime et portuaire de Saint-Nazaire, notamment composé d'une partie des bassins de Penhoët, de l'écomusée, du quartier du Petit Maroc et de la Capitainerie.

Ces secteurs, en mutation, constituent un potentiel de renouvellement urbain sur lesquels il convient de permettre des opérations innovantes et de ne pas alourdir le contexte réglementaire.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce de gros ;
- les dépôts de toute nature ;
- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone (activités industrielles de type artisanat de production) ;
- Les entrepôts à condition que :
  - ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de l'activité en question,
  - ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
  - toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant ;
- Les annexes aux constructions destinées au logement à condition que :
  - elles ne créent pas de nouveau logement,
  - elles soient construites en même temps ou postérieurement à la construction principale ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Non réglementé.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Non réglementé.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur extérieure des rez-de-chaussée des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail doit être de 3 mètres minimum.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,

• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

**Dans la zone UAd1 :**

Clôtures implantées le long des voies existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, en limite d'emprise publique, jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre, et peut être surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**Dans la zone UAd2 :**

Clôtures implantées le long des voies existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, en limite d'emprise publique, jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement :

Les clôtures doivent être composées d'un soubassement de 30 cm surmonté d'un dispositif de barreaudage de couleur gris clair ou rouille, dans une limite de 1,30 mètre.

Les clôture opaques sont interdites.

**Dans toute la zone UAd :**

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UBa

***Secteurs pavillonnaires en cours de mutation en 1ère couronne des centres villes***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UBa comprend quatre sous-zones :
• UBa1: les secteurs en périphérie des centres bourgs de Donges, Montoir-de-Bretagne et Trignac, les secteurs périphériques des faubourgs de Saint-Nazaire et les secteurs en périphérie des centres bourgs de Saint-Marc et de L'immaculée de la commune de Saint-Nazaire ;
• UBa2 : les alentours des boulevards de Saint-Nazaire et du Baulois, et de l'avenue de Gustave Flaubert à Pornichet ;
• UBa3 : les secteurs en périphérie des bourgs de Besné, La Chapelle-des-Marais, Saint-Malo-de-Guersac, le lotissement des Ecottais et les franges des marais à Donges, les secteurs autour de la halte ferroviaire de Montoir-de-Bretagne ;
• UBa4 : les secteurs en périphérie du centre-ville de Pornichet, et les secteurs en périphérie des centres bourgs de Sainte-Marguerite et Saint-Sébastien à Pornichet ;
• UBa5 : les secteurs d'habitat composés de la tranche 4 de la ZAC « Pornichet Atlantique » et du lotissement de L'Estran à Pornichet.

Ces secteurs correspondent généralement aux secteurs pavillonnaires, qui se sont développés à partir des années 1950 en première couronne des centres villes des communes de l'agglomération, aujourd'hui en cours de mutation.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce de gros ;
- les dépôts de toute nature ;
- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone (activités industrielles de type artisanat de production) ;
- Les entrepôts à condition que :
  - ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de l'activité en question,
  - ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
  - toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant ;
- Les annexes aux constructions destinées au logement à condition que :
  - elles ne créent pas de nouveau logement,
  - elles soient construites en même temps ou postérieurement à la construction principale ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

**Dans la zone UBa1,** l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface de l'unité foncière.

**Dans la zone UBa3,** l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

**Dans les zones UBa2 et UBa4,** l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

**Dans la zone UBa5,** l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

**Dans toute la zone UBa,** l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 14 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

**Dans la zone UBa1,** tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter avec un recul compris entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement.

**Dans la zone UBa2,** les constructions doivent s'implanter :
• avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ;
• avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux boulevards existants de Saint-Nazaire et du Baulois, et de l'avenue de l'Hippodrome à Pornichet.

**Dans les zones UBa3 et UBa4,** les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**Dans la zone UBa5,** les constructions doivent s'implanter :
• à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport audit alignement ;
• avec un recul minimal de 3 mètres par l'avenue des Loriettes à Pornichet.

**Dans toute la zone UBa,** l'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

**Dans la zone UBa1, dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer et des emprises publiques,** les constructions doivent s'implanter :
• en limites séparatives,
• ou sur une des deux limites séparatives latérales,
• ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**Au-delà de cette bande de 20 mètres,** tout point des constructions doit présenter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Une implantation des constructions en limites séparatives est autorisée lorsque la hauteur maximale des constructions est limitée à 3,5 mètres dans une marge de 3 mètres minimum.

**En outre, dans l'OAP Avenue de Saint-Nazaire,** les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 6 mètres.

**Dans la zone UBa2,** les constructions doivent présenter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**Dans la zone UBa3,** les constructions doivent s'implanter sur une des deux limites séparatives ou en retrait de ces deux limites. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au-dessus de l'acrotère ou au faîtage des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**Dans la zone UBa4,** les constructions doivent s'implanter :
• soit sur une des deux limites séparatives, en respectant de l'autre côté un retrait au moins égal à 3 mètres ;
• soit en retrait des limites séparatives, en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres.

En outre, les immeubles collectifs doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Les "dispositions particulières" mentionnées ci-dessous ne s'appliquent pas aux immeubles collectifs.

**Dans la zone UBa5,** les constructions doivent s'implanter :
- en limites séparatives,
- ou sur une des deux limites séparatives latérales,
- ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

**Dans toute la zone UBa :**
- les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 3 mètres ;
- l'implantation n'est pas réglementée pour :
  - les annexes,
  - les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
- lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

**Dans la zone UBa5,** les constructions doivent s'implanter :
- en respectant un retrait par rapport à la limite de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres ;
- ou sur la limite de fond de parcelle.

**Dans le reste de la zone UBa,** les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
- lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

**Dans la zone UBa2,** sur un même terrain, les constructions non jointives doivent être espacées les unes des autres à une distance au moins égale à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

**Dans la zone UBa1 :**
• dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies, la hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexe) ne peut excéder 9 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 13 mètres (pouvant correspondre à R + 2 + comble ou attique) ;
• au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur à hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 10 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique).

**Dans la zone UBa2,** la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 9 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions ne peux excéder 14 mètres (pouvant correspondre à R + 2 + comble ou attique).

**Dans la zone UBa3 :**
• dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies, la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 10 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique) ;
• au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 3,5 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions ne peut excéder 7 mètres (pouvant correspondre à R + comble ou attique).

**Dans les zones UBa4 et UBa5,** la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 10 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique).

**En outre, dans la zone UBa5,** les constructions (hors annexe) peuvent respecter les hauteurs indiquées sur le plan de zonage lorsqu'elles apparaissent.

**Dans toute la zone UBa,** la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

## 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Façades des constructions

Sont interdits la fermeture ponctuelle des balcons, balconnets, seuils et loggias existants sauf à proposer un traitement homogène et cohérent de l'ensemble de la façade concernée. Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf :
- en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles ;
- au sud de l'ancienne RD 92 à Saint-Nazaire ;
- pour les constructions bordant le chemin des Pirots et dans le secteur de la Menée Lambourg à Trignac ;
- dans la commune de Donges, dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

**En outre, dans la zone UBa3,** les toitures en chaume sont toutefois autorisées. Elles doivent alors comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55°.

**Dans les secteurs compris dans l'AVAP de Pornichet,** les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait d'un mètre par rapport au plan vertical des façades.

Dispositions relatives aux toitures spécifiques à Pornichet :

Le couronnement des constructions édifiées doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-ville, du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les toitures à pente(s) seront recouvertes soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles plates sans cote apparente et de ton uni. L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière…) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation de toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Seuls les châssis alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.

**Dans toute la zone UBa,** ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),

• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre, sauf dans les zones comprises dans l'AVAP de Pornichet où la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre ou 1 m dans les zones situées dans l'AVAP de Pornichet, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces

de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

**Dans les zones UBa1, UBa3 et UBa4**, 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.

**Dans la zone UBa2**, 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

**Dans les zones UBa4 et UBa5,** le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,2. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

**Dans le reste de la zone UBa,** le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,3. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

**Dans les zones UAb2, UBa2, UBa4, UBb1, UBb3, ULb2, 3 et 4,** un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres. Toutefois, lorsque la limite sur la voie est occupée par une haie repérée au plan de zonage ou par une clôture de qualité, l'accès peut être inférieur à 3,50 mètres sous réserve de respecter les prescriptions relatives au stationnement et de garantir la sécurité incendie.

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
• d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

**Eaux pluviales**

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

**Réseaux souples-électricité**

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

## 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

## 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UBb

*Secteurs pavillonnaires paysagers*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UBb comprend trois sous-zones :
• UBb1 : le quartier de Mazy à Pornichet ;
• UBb2 : les secteurs en périphérie du bourg de Saint-André-des-Eaux et les secteurs de lotissements paysagers pavillonnaires de Pornichet ;
• UBb3 : les secteurs résidentiels aménagés dans le cadre des opérations des lotissements paysagers « Mercier » et « Lande de Cavaro » à Pornichet.

Ces secteurs correspondent aux secteurs pavillonnaires paysagers en périphérie des centres villes des communes de Pornichet et Saint-André-des-Eaux, et des coeurs de quartier de Pornichet.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce de gros ;
- les dépôts de toute nature ;
- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**En outre, dans la zone UBb3,** sont interdites les constructions destinées aux :
- commerce et activité de service ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles citées à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone (activités industrielles de type artisanat de production) ;
- Les entrepôts à condition que :
  - ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de l'activité en question,
  - ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
  - toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant ;
- Les annexes aux constructions destinées au logement à condition que :
  - elles ne créent pas de nouveau logement,
  - elles soient construites en même temps ou postérieurement à la construction principale ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

**Dans les zones UBb1 et UBb2**, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

**Dans la zone UBb3**, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 12 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de :
- 5 mètres minimum à partir de l'alignement ;
- 8 mètres minimum par rapport au boulevard des Océanides à Pornichet.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les annexes des constructions et les piscines :
- doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
- ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
- lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
- lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
- lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les

constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

**Dans les zones UBb1 et UBb2,** les constructions doivent s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales ou en retrait de ces deux limites. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

En outre, les immeubles collectifs doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Les dispositions particulières mentionnées ci-dessous ne s'appliquent pas aux immeubles collectifs.

**Dans la zone UBb3,** les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 6 mètres.

En outre, les immeubles collectifs doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 6 mètres. Les "dispositions particulières" mentionnées ci-dessous ne s'appliquent pas aux immeubles collectifs.

**Dans toute la zone UBb,** l'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

**Dans la zone UBb1,** les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**Dans la zone UBb2,** les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum des limites de fond de parcelle.

**Dans la zone UBb3,** les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

**Dans toute la zone UBb,** l'implantation n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Dans toute la zone UBb**, les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m2 doivent s'implanter :
- soit en limite séparative
- soit en présentant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives latérales

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

## 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

## 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

**Dans la zone UBb1 :**
• dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies, la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 10 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique) ;
• au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 3,5 mètres.

**Dans la zone UBb2,** la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 3,5 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 7 mètres (pouvant correspondre à R + comble ou attique).

**Dans le périmètre de l'OAP Pré du Bourg**, la hauteur à l'égout (H1) des logements collectifs ne peut excéder 7 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 11 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique) et pour les logements individuels, la hauteur à l'égout (H1) ne pourra excéder 4,5 mètres et la hauteur maximale (H2) des constructions sera limitée à 9 mètres.

**En outre, dans le périmètre des OAP La Barbotte, Le Pré Allain, Chateauloup Ouest et La Cure à Saint-André-des-Eaux,** la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 10 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique).

**Dans la zone UBb3**, la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 3,5 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 10 mètres (pouvant correspondre à R + comble ou attique).

**Dans toute la zone UBb,** la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;

• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Façades des constructions

Sont interdits la fermeture ponctuelle des balcons, balconnets, seuils et loggias existants sauf à proposer un traitement homogène et cohérent de l'ensemble de la façade concernée. Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf :
• en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles ;
• au sud de l'ancienne RD 92 à Saint-Nazaire ;
• pour les constructions bordant le chemin des Pirots et dans le secteur de la Menée Lambourg à Trignac ;
• dans la commune de Donges, dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

**En outre, dans la commune de Saint-André-des-Eaux,** les toitures en chaume sont autorisées. Elles doivent alors comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55°.

**Dans les secteurs compris dans l'AVAP de Pornichet,** les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait d'un mètre par rapport au plan vertical des façades.

Dispositions relatives aux toitures spécifiques à Pornichet :

Le couronnement des constructions édifiées doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-ville, du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les toitures à pente(s) seront recouvertes soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles plates sans cote apparente et de ton uni. L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière…) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation de toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Seuls les châssis alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.

**Dans toute la zone UBb,** ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre, sauf dans les zones comprises dans l'AVAP de Pornichet où la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre ou 1 m dans les zones situées dans l'AVAP de Pornichet, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;

• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

**Dans les zones UBb1 et UBb2**, 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.

**Dans la zone UBb3**, 60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,2. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

**Dans les zones UAb2, UBa2, UBa4, UBb1, UBb3, ULb2, 3 et 4,** un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres. Toutefois, lorsque la limite sur la voie est occupée par une haie repérée au plan de zonage ou par une clôture de qualité, l'accès peut être inférieur à 3,50 mètres sous réserve de respecter les prescriptions relatives au stationnement et de garantir la sécurité incendie.

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
• d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

**Eaux pluviales**

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

**Réseaux souples-électricité**

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

## 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

## 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UEa

*Zones d'activités à dominante industrielle*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UEa concerne les zones d'activités à dominante industrielle, qui accueillent les parcs de soutien industriel et logistique des grands donneurs du territoire et de la ZIP (ZA Altitude, Herbins, Rochettes/Noës, Six Croix I et II, la Harrois, le Pré-Malou, Aignac, la Perrière, Brais).

La sous-zone UEa1 regroupe les zones, qui n'ont vocation à accueillir que des activités en lien avec l'industrie. Il s'agit des zones de la Belle Fille et de Hélé à Donges, des Rochettes/Noës et de la rue Schweitzer à Montoir-de-Bretagne, de Brais, de l'usine Renault, de Trefféac, de la rue Louis Breguet à Saint-Nazaire, de la rue René Cassin et Altitude à Trignac. Toutefois, cette zone admet deux exceptions puisqu'elle autorise les constructions destinées aux commerces et activités de services permettant la mise en œuvre des objectifs de l'agglomération en termes d'économie sociale et solidaire, ainsi que les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient dédiées à l'hébergement des personnes en démarche de réinsertion portée par une association à but non lucratif ou à l'hébergement des travailleurs sociaux s'il est lié à une activité autorisée dans la zone. Ces dispositions font écho à la volonté de créer une offre diversifiée d'activités dans ces secteurs, et de prévoir l'hébergement des personnes qui travaillent dans les entreprises implantées dans le site.

La sous-zone UEa2 fait l'objet de 2 sous zonages :
• le secteur de Cadréan à Montoir de Bretagne (UEa2a) fait partie du complexe industrialo-portuaire, qui dispose d'opportunités foncières rares et exceptionnelles. Dans ce secteur, seules sont autorisées les activités nécessitant un lien avec la mer et la proximité avec les activités industrielles et aéronautiques, et qui participent à la cohérence fonctionnelle et au développement du complexe industrialo-portuaire , ainsi que les constructions destinées à la restauration afin de répondre aux besoins des salariés qui travaillent dans la zone ;
• le secteur des Six Croix à Donges (UEa2b), dans lequel sont autorisées les extensions des constructions existantes, ainsi que les constructions destinées au commerce de détail à condition qu'elles soient directement liées à des activités de production sur place et qu'elles ne constituent pas la part majeure du chiffre d'affaires de ces activités.

La sous-zone UEa3 correspond à deux sous-zonages créés dans les zones de Brais à Saint-Nazaire, de la ZI de la petite ville (Technitoile) à Trignac et de Cadréan à Montoir-de-Bretagne, dans lesquels la restauration et les activités de services recevant l'accueil d'une clientèle sont permises afin de répondre aux besoins des salariés qui travaillent dans la zone.

La sous-zone UEa4 couvre les parcs d'activités de Besné, La Chapelle-des-Marais, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim et Saint-Malo-de-Guersac, dans lesquels les activités en lien avec l'industrie sont admises, tout comme dans la zone UEa1, avec toutefois des différences d'implantation et de hauteur des bâtiments, afin qu'ils s'intègrent mieux à l'environnement des sites de Brière, à l'exception du parc d'activités de Saint-André-des-Eaux où la hauteur n'est pas réglementée pour permettre la réalisation d'éléments techniques (cheminées par exemple). Cette zone admet également des constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail sous réserve qu'elles soient liées à une activité déjà installée dans la zone, des constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et des extensions des constructions destinées à la restauration. Ces dernières dispositions reconnaissent l'existence d'activités présentant une vocation autre qu'industrielle dans ces zones, et leur donnent la possibilité d'évoluer.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
• les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition ;
• les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
• les constructions destinées aux commerce et activités de service à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;

• les dépôts de toute nature, excepté en zone UEa1 et UEa2b où le stockage extérieur est autorisé sous réserve de respecter l'article 3.2.2 du présent règlement ;

• les carrières ;
• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
• le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

**Dans toute la zone UEa**, sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec la vocation industrielle de la zone :
• Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
• Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone ;
• Les constructions destinées aux commerce et activités de services à condition qu'elles :
◦ aient une vocation de commerce de gros ;
◦ aient une vocation de commerce de détail et qu'elles soient directement liées à des activités de production sur place et qu'elles ne constituent pas la part majeure du chiffre d'affaires de ces activités ;
• Les espaces de vente de type showrooms à condition d'être liés à une activité autorisée dans la zone ;
• Les constructions destinées au logement à condition que :
◦ elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité,
◦ elles soient comprises dans le volume de la construction où est située l'activité,
◦ elles n'excèdent pas 40 $m^2$ d'emprise au sol ;
• Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi;
• Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, à condition que toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
• Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
◦ destinés aux fouilles archéologiques.

**En outre :**

**dans la zone UEa1,** sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec la vocation industrielle de la zone :
• les constructions destinées aux commerces et activités de services permettant la mise en œuvre des objectifs de l'agglomération en termes d'économie sociale et solidaire ;
• les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient dédiées :
◦ à l'hébergement des personnes en démarche de réinsertion portée par une association à but non lucratif ,
◦ à l'hébergement des travailleurs sociaux s'il est lié à une activité autorisée dans la zone ;

• **dans la zone UEa2a**, sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec la vocation industrielle de la zone :
◦ les activités nécessitant la proximité de la mer ;
• **dans la zone UEa2b**, sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec la vocation industrielle de la zone :
◦ les extensions des constructions existantes ;
• **dans la zone UEa3**, sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec la vocation industrielle de la zone :
◦ les constructions destinées à la restauration,
◦ les constructions destinées aux activités de services recevant l'accueil d'une clientèle ;
◦ l'extension des hébergements hôteliers existants.
• **dans la zone UEa4**, sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec la vocation industrielle de la zone :
◦ les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail sous réserve qu'elles soient liées à une activité déjà installée dans la zone ;
◦ les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'elles soient liées à une activité déjà installée dans la zone ;
◦ les extensions des constructions destinées à une activité de restauration existante.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter :
• soit à l'alignement,
• soit en recul dudit alignement.

En cas d'implantation en recul, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

**Dans les zones UEa1 et UEa3,** les constructions doivent s'implanter :
• en limites séparatives (avec réalisation obligatoire d'un mur coupe feu en zone UEa1),
• ou sur une des deux limites séparatives latérales (avec réalisation obligatoire d'un mur coupe feu en zone UEa1),

• ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres.

**Dans la zone UEa2,** les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

**Dans la zone UEa4,** les constructions doivent :
• s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant d'un côté un retrait au moins égal à 3 mètres ;
• ou respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant ;
• pour des raisons d'ordonnance architecturale ou des besoins techniques liés aux destinations, usages et affectations des sols admis dans la zone.

• l'implantation en limite séparative peut être autorisée également dans le cadre d'un plan masse commun portant sur un ou des groupes de bâtiments mitoyens (type hôtel d'entreprises ou village artisanal).

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

**Dans les zones UEa1, UEa2 et UEa3,** la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

**Dans la zone UEa4,** la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

**Dans toute la zone UEa,** la hauteur des ouvrages techniques (tels que silos, cuves, ponts roulants, cheminées, ventilation...), des poteaux, pylônes, antennes..., n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
- l'harmonie des couleurs.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les toitures peuvent constituer des opportunités pour favoriser l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables (photovoltaïques notamment).

Dans la zone UEA1 :

L'utilisation des matériaux et des couleurs devra être en adéquation avec le type d'architecture.

La visibilité du bâtiment à des fins commerciale est assurée par la qualité architecturale de l'ensemble et non par une signalétique disproportionnée.

Le traitement des façades sera soigné, particulièrement les façades participant à la vitrine de la zone.

Les toitures terrasses végétalisées sont préconisées pour les secteurs tertiaires et de services situés dans la vitrine verte. La vue depuis la RD 213 doit offrir l'image d'un paysage de qualité et doit promouvoir une image "verte". Les toitures en double doivent faire l'objet de la pose d'un acrotère afin de simplifier la volumétrie du bâti.

Concernant les terrassements, afin de minimiser l'impact sur le paysage (de grands talus), une attention particulière sera portée à l'implantaton altimétrique du bâtiment sur un terrain avec déclivité. Les projets concernés devront privilégier les plateformes différentes et proposer des murs de soutènement avec habillage (type gabion) plutôt que des talus. Les talus s'ils existent ne seront pas tolétés au-delà d'une pente de 3 pour 1 de façon à permettre leur végétalisation et de minimiser leur entretien.

Dans la zone UEA2b :

La visibilité du bâtiment à des fins commerciale est assurée par la qualité architecturale de l'ensemble et non par une signalétique disproportionnée.

Le traitement des façades sera soigné, particulièrement les façades participant à la vitrine de la zone, de part et d'autre de la RD 100.

En cas de toiture en double pente, celles-ci douvent faire l'objet de la pose d'un acrotère afin de simplifier la perception de la volumétrie bâtie.

De façon générale, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'aux perspectives architecturales et paysagères.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des volumes, harmonie et sobriété des couleurs, qualité des matériaux.

Dans les zones UEA1 et UEA2b :

Le stockage extérieur (déchets, matériaux, engins...) est autorisé mais il devra s'intégrer à l'architecture du bâtiment (réalisation de murs ou murets) ou au paysage (plantation de haies bocagères). Ce stockage sera privilégié en arrière de la parcelle afin de limiter son impact visuel depuis l'espace public.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

En outre, dans la zone UEA1, la clôture existante doit être doublé d'une haie végétale (sauf dans les espaces boisés). La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures et portails de fermeture seront en panneaux métal soudés sur ossature métallique. Les poteaux et panneaux de béton sont interdits pour les clôtures.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

En outre, dans la zone UEa1, le bassins de rétention seront délimités par des talus à très faible pente.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

10 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,2. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

La desserte d'une zone d'activités par le service public de ramassage des déchets ne doit pas engendrer de sujétions techniques particulières (cf. règlement de collecte en annexe n°5 du présent règlement). Hors lesdites sujétions, la collecte peut être assurée par le service public à condition que les déchets soient assimilables à des déchets ménagers.

Cas de la collecte en porte à porte

Tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

#### Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

#### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

**Eaux pluviales**

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

**Réseaux souples-électricité**

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UEb

***Zones d'activités à vocation dominante d'artisanat commercial***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UEb correspond aux zones d'activités liées à l'artisanat commercial – relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » conformément au Code de l'urbanisme –, qui fonctionne en complémentarité de l'offre dans les centralités. Cette zone concerne tout particulièrement la zone de Pornichet Atlantique, qui fait figure de vitrine concernant les activités nautiques.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
• les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
• les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
• les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
: les constructions destinées au cinéma ;
les dépôts de toute nature ;

• les carrières ;
• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
• le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
• les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec la vocation artisanale de la zone :

• Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

• Les constructions destinées aux équipements sportifs et de loisirs ;
• Les constructions destinées à la restauration à condition qu'elles concernent un service de restauration de proximité en cohérence avec les besoins de la zone ;
• Les constructions destinées au commerce de détail à condition qu'elles ne concernent que la réalisation de showrooms complémentaires aux activités artisanales implantées dans la zone ;
• Les extensions des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
• Les construction destinées aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire à condition :
◦ qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
◦ ou qu'elles constituent des entrepôts et bureaux nécessaires aux activités admises dans la zone,
◦ ou qu'elles constituent des centres des congrès et d'exposition ;
• Les constructions destinées au logement à condition que :
◦ elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité,
◦ elles soient comprises dans le volume de la construction où est situé l'activité,
◦ elles n'excèdent pas 40 $m^2$ de surface de plancher.
• Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou déclaration, à condition que :
◦ toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
◦ elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
• Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
◦ destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface de l'unité foncière.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter :
• soit à l'alignement,
• soit en recul dudit alignement.

En cas d'implantation en recul, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres.

**Le long du boulevard de Saint-Nazaire à Pornichet,** les constructions doivent présenter un recul compris entre 10 et 15 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :
• en limites séparatives,
• ou sur une des deux limites séparatives latérales,

• ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au-dessus de l'acrotère ou au faîtage des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant ;
• pour des raisons d'ordonnance architecturale ou des besoins techniques liés aux destinations, usages et affectations des sols admis dans la zone.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur des ouvrages techniques (tels que silos, cuves, ponts roulants, cheminées, ventilation...), des poteaux, pylônes, antennes..., n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,

• l'harmonie des couleurs.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les toitures peuvent constituer des opportunités pour favoriser l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables (photovoltaïques notamment).

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les

espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

La bande de recul par rapport au boulevard de Saint-Nazaire à Pornichet, située sur les parcelles jouxtant ce boulevard, doit être maintenue en pleine terre et traitée en espaces verts. Aucune aire de stationnement ne pourra être réalisée dans cet espace de recul.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,2. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

La desserte d'une zone d'activités par le service public de ramassage des déchets ne doit pas engendrer de sujétions techniques particulières (cf. règlement de collecte en annexe n°5 du présent règlement). Hors lesdites sujétions, la collecte peut être assurée par le service public à condition que les déchets soient assimilables à des déchets ménagers.

Cas de la collecte en porte à porte

Tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

#### Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

#### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UEc

*Zones d'activités à dominante commerciale*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UEc concerne les zones commerciales situées en périphérie des zones agglomérées, et qui fonctionnent en complémentarité de l'offre dans les centralités. Les Zones d'Aménagement Commerciale (ZACom) identifiées au SCoT, à savoir les centres commerciaux de Pornichet (Intermarché et Hecqueux) et Montoir-de-Bretagne, les secteurs de Grand Large à Trignac, de l'Immaculée et d'Océanis à Saint-Nazaire, sont également comprises dans la zone UEc.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles citées à l'article 2.2 (hors ZACOM de Montoir-de-Bretagne) ;
- les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
- les constructions destinées aux salles d'art et de spectacles ;
- les cellules commerciales de moins de 500 $m^2$ de surface de plancher, y compris celles issues d'une subdivision (hors Montoir-de-Bretagne et Pornichet) ;
- les dépôts de toute nature ;
- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec la vocation commerciale de la zone :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- Les extensions des constructions existantes destinées aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- Les entrepôts et bureaux à condition qu'ils soient nécessaires aux activités admises dans la zone.
- Les constructions destinées au logement à condition que :
  - elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité,
  - elles soient comprises dans le volume de la construction où est situé l'activité,
  - elles n'excèdent pas 40 $m^2$ de surface de plancher.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, à condition que :
  - toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
  - elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter :
• soit à l'alignement,
• soit en recul dudit alignement.

En cas d'implantation en recul, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :
• en limites séparatives,
• ou sur une des deux limites séparatives latérales,
• ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant ;
• pour des raisons d'ordonnance architecturale ou des besoins techniques liés aux destinations, usages et affectations des sols admis dans la zone.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

**Dans la commune de Pornichet,** la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 12 mètres.

**Dans le reste des communes,** la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 17mètres.

**Dans toute la zone UEc,** la hauteur des ouvrages techniques (tels que silos, cuves, ponts roulants, cheminées, ventilation...), des poteaux, pylônes, antennes..., n'est pas réglementée.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les toitures peuvent constituer des opportunités pour favoriser l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables (photovoltaïques notamment).

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

10 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,2. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

La desserte d'une zone d'activités par le service public de ramassage des déchets ne doit pas engendrer de sujétions techniques particulières (cf. règlement de collecte en annexe n°5 du présent règlement). Hors lesdites sujétions, la collecte peut être assurée par le service public à condition que les déchets soient assimilables à des déchets ménagers.

Cas de la collecte en porte à porte

Tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

## Règlement pièces écrites

# Règlement zone UEd

*Zones d'activités à dominante tertiaire*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UEd regroupe le secteur à dominante tertiaire ainsi que les fonctions de santé, médico-sociales ou d'hébergement collectif d'Océanis à Saint-Nazaire.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition ;
- les constructions destinées aux logements à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
- les constructions destinées au commerce de gros ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les dépôts de toute nature ;
- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec la vocation tertiaire de la zone :

- Les constructions destinées au logement à condition que :
  - elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité,
  - elles soient comprises dans le volume de la construction où est situé l'activité,
  - elles n'excèdent pas 40 $m^2$ de surface de plancher.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, à condition que :
  - toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
  - elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter :
- soit à l'alignement,
- soit en recul dudit alignement.

En cas d'implantation en recul, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
- lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
- lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
- lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
- lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :
- en limites séparatives,
- ou sur une des deux limites séparatives latérales,
- ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant ;
• pour des raisons d'ordonnance architecturale ou des besoins techniques liés aux destinations, usages et affectations des sols admis dans la zone.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 15 mètres.

La hauteur des ouvrages techniques (tels que silos, cuves, ponts roulants, cheminées, ventilation...), des poteaux, pylônes, antennes..., n'est pas réglementée.

Les constructions (hors annexe) doivent respecter les hauteurs indiquées sur le plan de zonage lorsqu'elles apparaissent.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

L'utilisation des matériaux et des couleurs devra être en adéquation avec le type d'architecture de la construction.

La visibilité du bâtiment sera assuré par la qualité architecturale de l'ensemble et non par l'agressivité des couleurs ou une signalétique disproportionnée.

Le traitement des façades sera soigné, particulièrement les façades sur voies.

Toitures des constructions

Les toitures peuvent constituer des opportunités pour favoriser l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables (photovoltaïques notamment).

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

10 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,2. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

La desserte d'une zone d'activités par le service public de ramassage des déchets ne doit pas engendrer de sujétions techniques particulières (cf. règlement de collecte en annexe n°5 du présent règlement). Hors lesdites sujétions, la collecte peut être assurée par le service public à condition que les déchets soient assimilables à des déchets ménagers.

Cas de la collecte en porte à porte

Tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

#### Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

#### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UEe

*Zone destinée à l'accueil des activités portuaires*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES SPÉCIFIQUE À LA ZONE UEE1Z

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UEe correspond à la zone industrialo-portuaire (ZIP) et les terminaux portuaires s'étendant de Donges à Saint-Nazaire. Cette zone accueille les infrastructures portuaires aval du Grand Port Maritime Nantes Saint-Nazaire et abrite une partie des grands donneurs d'ordre du territoire.

Elle fait l'objet de 3 sous-zones, UEe1, UEe1z et UEe2. La zone UEe1 couvre le secteur de la ZIP dans les communes de Donges et Montoir-de-Bretagne, alors que la zone UEe1z concerne le secteur de la ZIP à Saint-Nazaire. La zone UEe2 constitue, au nord des bassins portuaires nazairiens, un secteur de transition entre la ZIP et le quartier habité de Méan-Penhoët à Saint-Nazaire. La seule différence entre les zones UEe1 et UEe2 se situe dans les usages des sols autorisés puisque, dans la sous-zone UEe2, toutes Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation sont interdites. La zone UEe1z se distingue par des dispositions relatives aux clôtures, qui visent une insertion qualitative par rapport à l'espace public portuaire.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
- les constructions destinées aux commerce et activités de service à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**En outre, dans le secteur UEe2** sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec les activités industrielles, portuaires et aériennes :

- Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou en lien avec les activités industrielles de la zone.

- Les constructions destinées à la restauration et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées au logement à condition que :
  - elles soient nécessaires à l'hébergement des travailleurs temporaires,
  - ou qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité, et qu'elles soient localisées à proximité des constructions à surveiller ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques ;
  - destinés à la réalisation des mesures de compensation écologique dans le cadre de la conception ou la réalisation d'un projet.

**En outre, dans la zone UEe1,** les projets de production d'énergie renouvelable sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les activités industrielles, portuaires et aériennes.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter :
• soit à l'alignement,
• soit en recul dudit alignement en fonction des besoins de l'activité qui s'implante.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 5 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
- l'harmonie des couleurs.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les toitures peuvent constituer des opportunités pour favoriser l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables (photovoltaïques notamment).

### 3.2.3. Traitement des clôtures spécifique à la zone UEe1z

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Clôtures implantées le long des voies existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, en limite d'emprise publique ou dans la marge de recul :

Les clôtures doivent être :
- soit en treillis soudé, auquel cas :
  - les fils d'acier du treillis doivent présenter une couleur identique aux poteaux,
  - les poteaux doivent être rectangulaires à bords droits,
  - lorsqu'un soubassement est prévu, il doit être réalisé en béton brut,
  - les teintes autorisées sont les suivantes : RAL 7035 ou équivalent, RAL 7001 ou équivalent, RAL 7015 ou équivalent, finition acier galvanisé ;
- soit constituées de grilles modulaires en acier, auquel cas :
  - le barreaudage vertical doit présenter une couleur identique aux poteaux,
  - les poteaux doivent être rectangulaires à bords droits,
  - lorsqu'un soubassement est prévu, il doit être réalisé en béton brut,
  - les teintes autorisées sont les suivantes : RAL 9010 ou équivalent, RAL 7035 ou équivalent, RAL 7001 ou équivalent, RAL 7015 ou équivalent, finition acier galvanisé ;

• soit constituées de grilles acier sur mesure, auquel cas :
◦ le barreaudage vertical doit présenter une couleur identique aux poteaux,
◦ les poteaux doivent être rectangulaires à bords droits,
◦ les teintes autorisées sont les suivantes : RAL 9010 ou équivalent, RAL 7035 ou équivalent, RAL 7001 ou équivalent, RAL 7015 ou équivalent, finition acier galvanisé.

Clôtures implantées en limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage simple torsion losangé en remplissant les caractéristiques suivantes :
• les fils d'acier du grillage doivent présenter une couleur identique aux poteaux,
• lorsqu'un soubassement est prévu, il doit être réalisé en béton brut,
• les teintes autorisées sont les suivantes : RAL 7035 ou équivalent, RAL 7001 ou équivalent, RAL 7015 ou équivalent, finition acier galvanisé.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

La desserte d'une zone d'activités par le service public de ramassage des déchets ne doit pas engendrer de sujétions techniques particulières (cf. règlement de collecte en annexe n°5 du présent règlement). Hors lesdites sujétions, la collecte peut être assurée par le service public à condition que les déchets soient assimilables à des déchets ménagers.

Cas de la collecte en porte à porte

Tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UEm

*Zone d'interface entre la ville de Saint-Nazaire et la Zone Industrialo-Portuaire (ZIP)*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UEm correspond à la zone d'interface entre la ville de Saint-Nazaire et la zone industrialo-portuaire (ZIP). Cette zone est aujourd'hui occupée par des locaux d'activités et des infrastructures industrielles.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire à condition qu'elles aient une vocation de bureaux ;
- Les entrepôts, dans la limite de 50 % de la surface de plancher totale développée, à condition qu'ils :
  - soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de l'activité en question,
  - n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
  - s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées au logement à condition que :
  - elles soient nécessaires à l'hébergement des travailleurs temporaires,
  - ou qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité, et qu'elles soient localisées à proximité des constructions à surveiller ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter :
• soit à l'alignement,
• soit en recul dudit alignement.

En cas d'implantation en recul, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :
• en limites séparatives,
• ou sur une des deux limites séparatives latérales,
• ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 13 mètres sous ferme.

La hauteur des constructions destinées aux bureaux et au logement ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les couleurs vives sont interdites en cas de bardage des constructions en façade.

### 3.2.2. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

L'utilisation du treillis soudé est interdite.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

Les clôtures doivent être composées :
• soit d'un mur plein enduit, dans la limite de 1,60 mètre de hauteur ;
• soit d'un soubassement de 30 cm surmonté d'un dispositif de barreaudage de couleur gris clair ou rouille, dans une limite de 1,80 mètre.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

La desserte d'une zone d'activités par le service public de ramassage des déchets ne doit pas engendrer de sujétions techniques particulières (cf. règlement de collecte en annexe n°5 du présent règlement). Hors lesdites sujétions, la collecte peut être assurée par le service public à condition que les déchets soient assimilables à des déchets ménagers.

Cas de la collecte en porte à porte

Tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

**Eaux pluviales**

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

**Réseaux souples-électricité**

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UHa

***Secteurs d'habitat rural des villages et hameaux des communes de l'agglomération***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UHa correspond aux secteurs de campagne habitée des communes de l'agglomération ; elle comprend trois sous-zones :

• UHa1 : tous les villages y compris ceux situés en communes littorales, les hameaux de la commune de Besné et les zones urbanisées en continuité de la zone agglomérée ;

• UHa2 : secteurs anciens du "secteur golfique" et lisière de l'agglomération de la commune de Saint-André-des-Eaux ;

• UHa3 : elle est divisée en deux sous-secteurs :

- UHa3a : les secteurs situés en lisière de la zone agglomérée;

- UHa3b : les Secteurs Déjà Urbanisés dans les communes soumises à la loi "littoral" dans lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent en conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018. Dans l'attente de l'évolution du Schéma de Cohérence Territoriale et en application de ladite Loi, jusqu'au 31 décembre 2021, à l'intérieur de ces secteurs déjà urbanisés : des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L121-13, à des fins exclusives d'amélioration de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CNDPS.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
• les constructions destinées aux commerce et activités de service à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
les dépôts de toute nature ;

• les carrières ;
• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
• le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

**Dans les zones UHa1, UHa2 et UHa3a**, sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :
• Les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles concernent :
◦ une activité artisanale, un commerce de détail, une activité de service recevant l'accueil d'une clientèle, ou une activité de restauration, compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
◦ une activité d'hébergement hôtelier et touristique de type gîte ou chambre d'hôte ;
• Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles présentent une vocation :
◦ d'industrie sous réserve qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone (activités industrielles de type artisanat de production),
◦ de bureaux, compatible avec la vocation résidentielle de la zone,
◦ d'entrepôt, et sous réserve que :
▪ toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant,
▪ elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
▪ elles soient liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situées à proximité immédiate de l'activité en question ;
• Les extensions et les annexes aux constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
• Le changement de destination de constructions existantes à condition qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes :
◦ les habitations,
◦ les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles concernent :
▪ une activité artisanale, un commerce de détail, une activité de service recevant l'accueil d'une clientèle, ou une activité de restauration, compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
▪ une activité d'hébergement hôtelier et touristique de type gîte ou chambre d'hôte ;
◦ les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles présentent une vocation :
▪ de bureaux, compatible avec la vocation résidentielle de la zone,
▪ d'entrepôt, et sous réserve que :
▪ toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant,
▪ elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
▪ elles soient liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situées à proximité immédiate de l'activité en question ;
• Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;

- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

**De plus, dans la zone UHa3a :**

- Les équipements d'infrastructure de distribution d'énergie et de fluides (transformateurs électriques, station d'épuration, de pompage…) à condition :
  - qu'ils ne puissent être localisés ailleurs pour des raisons techniques ou des besoins indispensables à la zone,
  - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour atténuer ou supprimer les nuisances notamment visuelles ;
- Les établissements à usage de bureaux et d'artisanat, y compris dans le cadre d'un changement de destination, sous réserve qu'ils soient positionnés à proximité immédiate du bâtiment d'habitation servant comme résidence principale du responsable de ces établissements et qu'ils n'entrainent pas de nuisances, pollution ou de risques pour le voisinage sachant que toute nouvelle installation relevant de la règlementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) est proscrite ;
- L'extension des constructions à usage commercial existantes, possédant un assainissement, répondant à la réglementation en vigueur, en préservant la qualité architecturale et paysagère du secteur et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'ils n'entrainent pas de nuisances, pollution ou de risques pour le voisinage sachant que toute nouvelle installation relevant de la règlementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) est proscrite.

**Dans la zones UHa3b**, seuls sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions destinés à l'habitation (logement et hébergement) ;
- Les constructions à destination de services publics ;
- Les extensions limitées des constructions existantes ;
- L'extension des constructions à usage commercial existantes possédant un assainissement, répondant à la réglementation en vigueur, en préservant la qualité architecturale et paysagère du secteur dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'ils n'entrainent pas de nuisances, pollution ou de risques pour le voisinage sachant que toute nouvelle installation relevant de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement est proscrite.
- Le changement de destination de constructions existantes à condition qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes :
  - les habitations,
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

Dans toute la zone UHa, sont autorisés :

- Les équipements d'infrastruture de distribution d'énergie et de fluides (transformateurs électriques, station d'épuration, de pompage...) à condition qu'ils ne puissent être localisés ailleurs pour des raisons techniques ou des besoins indispensables à la zone, que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour atténuer ou supprimer les nuisances notamment visuelles.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

**Dans la zone UHa1,** l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

**Dans les zones UHa2 et UHa3,** l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

**Dans les zones UHa1 et UHa2,** l'emprise au sol cumulée des annexes aux constructions existantes ne doit pas excéder :
- 50 $m^2$ dans le cas d'une unité foncière d'une surface inférieure à 1000 $m^2$ ;
- 70 $m^2$ dans le cas d'une unité foncière d'une surface supérieure à 1000 $m^2$.

**Dans la zone UHa3,** l'emprise au sol cumulée des annexes aux constructions existantes ne doit pas excéder :
- 20 $m^2$ dans le cas d'une unité foncière d'une surface inférieure à 1000 $m^2$ ;
- 40 $m^2$ dans le cas d'une unité foncière d'une surface supérieure à 1000 $m^2$.

**En outre, dans toute la zone UHa,** l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 10 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

**Dans la zone UHa1, dans la commune de Donges,** dans une bande constructible de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer, ou des emprises publiques existantes ou à créer, tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum. Au-delà de cette bande constructible de 30 mètres sont seules autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les annexes et les piscines.

**Dans la zone UHa1 dans le reste des communes, et dans la zone UHa2,** dans une bande constructible de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées existantes, ou des emprises publiques existantes, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum. Au-delà de cette bande constructible de 30 mètres sont seules autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les annexes et les piscines.

**Dans la zone UHa3 :**

1 / Une construction principale ne peut être admise que dans une profondeur de 30 mètres prise à partir des voies existantes. Les constructions en second rideau sont interdites dans cette profondeur de 30 mètres; ainis, il n'est pas admis d'avoir 2 (ou plus) constructions principales (y compris celle existante) l'une derrière l'autre, pour un même alignement, une même emprise publique ou de mêmes voies et espaces communs privés, et ce, aussi bien pour des propriétés distinctes, que dans le cadre d'une demande d'urbanisme conjointe. Il peut, toutefois, être admis 2 constructions principales, l'une à côté de l'autre, dans la bande constructible des 30 mètres.

2 / Les constructions doivent s'implanter de 5 mètres jusqu'à 15 mètres en recul de l'alignement, d'une emprise publique ou des voies et espaces communs privés, ce recul devant tenir compte au mieux de la continuité du front bâti existant.

**Dans toute la zone UHa,** le long des routes nationales et départementales, les constructions (hors extension) doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

**En outre,** l'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ; et sans bande constructible dans le village des Forges à Pornichet.
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

**Dans la zones UHa1**, les constructions doivent s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales ou en retrait de ces deux limites. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**Dans la zone UHa2**, les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

**Dans les zones UHa1 et UHa2,** l'implantation n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Dans la zone UHa3 :**

1 / les constructions doivent être édifiées dans une profondeur de 15 mètres maximum à compter des marges de recul édictées à l'article 3.1.2 en formant un front bâti :
• soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites et en positionnant tout point de la construction (hors débord de toit) à 6 mètres minimum de l'autre ;
• soit en ordre discontinu, en positionnant tout point de la construction (hors débord de toit) à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions, une fois l'ordre semi-continu garanti, peuvent dans la profondeur de 15 mètres, se détacher de la limite séparative d'une distance (hors débord de toit) de 4 mètres minimum.

2 / Pour le restant des limites séparatives situées au-delà de la profondeur de 15 mètres, tout point des constructions (hors débord de toit) doit être distant des limites séparatives de 6 mètres minimum. Cette obligation ne s'applique pas aux annexes, à la double condition :
• d'être distants au plus de 20 mètres de la construction principale ;

• d'être implantés à 4 mètres des limites séparatives et/ou en limites séparatives, tout en veillant au respect de l'alinéa 3 et d'avoir une hauteur maximale de 3,5 m par rapport au terrain existant.

3 / Il convient de privilégier le positionnement d'un bâti sur la parcelle qui tende à ce qu'au moins une limite séparative aboutissant aux voies soit « libre » (pas d'obstacle / percée visuelle possible vers l'arrière du terrain).

4 / En cas de limite de fond de parcelle s'inscrivant même partiellement dans la profondeur de 15 mètres, les constructions doivent respecter par rapport à cette limite les dispositions de l'alinéa 2.

5 / Pour les établissements publics et d'intérêt collectif, tout point de la construction (hors débord de toit) doit être éloigné des limites séparatives de la moitié de la plus grande hauteur du volume concerné avec un minimum de 3 mètres.

**Dans toute la zone UHa,** l'implantation n'est pas réglementée pour les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

**Dans la zone UHa1,** l'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

**Dans la zone UHa2,** les constructions et leurs extensions doivent s'implanter à 5 mètres minimum des limites de fond de parcelle.

**Dans la zone UHa3,** les constructions et leurs extensions doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites de fond de parcelle.

**Dans toute la zone UHa,** l'implantation n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et les annexes.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en

retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

**Dans la zone UHa3,** une distance de 8 mètres est exigée entre bâtiments habités.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

**Dans la zone UHa1:**
• la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres ;
• la hauteur maximale (H2) des constructions est de 10 mètres (pouvant correspondre à R+1+c/a).

**Dans la zones UHa2 :**
• la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 3,5 mètres ;
• la hauteur maximale (H2) des constructions est de 7 mètres (pouvant correspondre à R+c/a).

**Dans la zone UHa3 :**
• la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 4,5 mètres ;
• la hauteur maximale (H2) des constructions est de 9 mètres (pouvant correspondre à R+c/a).

**Dans toute la zone UHa,** la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Façades des constructions

Sont interdits la fermeture ponctuelle des balcons, balconnets, seuils et loggias existants sauf à proposer un traitement homogène et cohérent de l'ensemble de la façade concernée. Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en chaume sont autorisées. Elles doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf :
- en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles ;
- au sud de l'ancienne RD 92 à Saint-Nazaire ;
- dans la commune de Donges, dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

**Dans les secteurs compris dans l'AVAP de Pornichet,** les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait d'un mètre par rapport au plan vertical des façades.

Dispositions relatives aux toitures spécifiques à Pornichet :

Le couronnement des constructions édifiées doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-ville, du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les toitures à pente(s) seront recouvertes soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles plates sans cote apparente et de ton uni. L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière…) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation de toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Seuls les châssis alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.

**Dans toute la zone UHa,** ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre, sauf dans les zones comprises dans l'AVAP de Pornichet où la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre ou 1 m dans les zones situées dans l'AVAP de Pornichet, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;

- l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

**Dans la zone UHa1,** 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.

**Dans les zones UHa2 et UHa3,** 60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.

**Dans toute la zone UHa,** les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UHb

*Zones sous influence du Golf de Saint-André-des-Eaux*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UHb comprend deux sous-zones :

- UHb1 : les lotissements privés sous inluence du golf de Saint-André-des-Eaux ;
- UHb2 : les résidences "Les Fleurs de Lys" et "Saint Denac" ;

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées aux commerce et activités de service à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
- les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
- les dépôts de toute nature ;
- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**Dans la zone UHb2**, sont outre interdites les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles concernent :
  - une activité artisanale compatible avec la vocation résidentielle de la zone,
  - une activité d'hébergement hôtelier et touristique de type gîte ou chambre d'hôte ;
- Les extensions et les annexes aux constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
- Le changement de destination de constructions existantes à condition qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes :
  - les habitations,
  - les commerces et activités de service s'ils concernent une activité artisanale compatible avec la vocation résidentielle de la zone ou une activité d'hébergement hôtelier et touristique de type gîte ou chambre d'hôte,
  - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire s'ils présentent une vocation de bureaux compatible avec la vocation résidentielle de la zone ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

**En outre, dans la zone UHb2**, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes vers de l'habitation.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol totale des annexes aux constructions existantes ne doit pas excéder 50 $m^2$.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

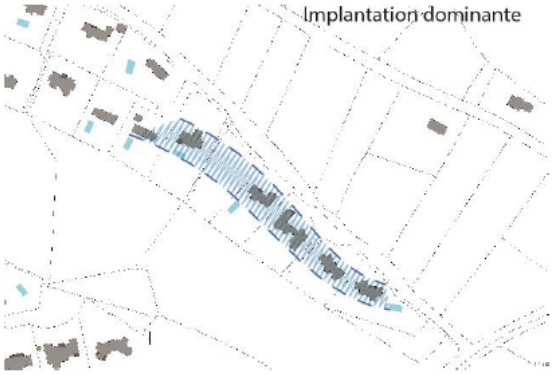
#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent respecter l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie, avec un minimum de 5 mètres.

Les annexes aux bâtiments principaux doivent être implantées en recul de 5 m minium.




Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
- lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
- lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;

• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum des limites de fond de parcelle.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 3,5 mètres.

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 7 mètres (pouvant correspondre à R + comble ou attique).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Façades des constructions

Sont interdits la fermeture ponctuelle des balcons, balconnets, seuils et loggias existants sauf à proposer un traitement homogène et cohérent de l'ensemble de la façade concernée. Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

L'usage du PVC est interdit en façade.

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en chaume sont autorisées. Elles doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;

• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone Ula

***Secteurs des ceintures des îles de Brière présentant un fort caractère paysager***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone Ula comprend les secteurs d'habitation situés en bordure des marais, sur les franges (ou la ceinture) des îles de Brière.
Il s'agit de secteurs pavillonnaires qui ont gardé une structure d'île, puisque le parcellaire est encore généralement en lanière et la gagnerie, encore identifiable au milieu de l'île et souvent support d'espaces partagés.Ces secteurs ont conservé une partie de leur implantation bâtie traditionnelle, c'est-à-dire une implantation de la construction discontinue et en pignon rue sur un parcellaire étroit en lanière, mais ont, dans leur plus grande partie, évolué vers une urbanisation plus classique, avec des maisons individuelles implantées en milieu de parcelle et dont la façade principale est parallèle à la rue.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées aux commerce et activités de service à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
- les dépôts de toute nature ;
- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- la création de sous-sol enterrés.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles concernent :
  - une activité artisanale compatible avec la vocation résidentielle de la zone,
  - une activité d'hébergement hôtelier et touristique de type gîte ou chambre d'hôte,
  - une activité de commerce de détail,
  - la restauration ;
- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone (activités industrielles de type artisanat de production) ;
- Les entrepôts à condition que :
  - ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de l'activité en question,
  - ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
  - toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant ;
- Les annexes aux constructions destinées au logement à condition que :
  - elles ne créent pas de nouveau logement,
  - elles soient construites en même temps ou postérieurement à la construction principale ;
- Le changement de destination de constructions existantes à condition qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes :
  - les habitations,
  - les commerces et activités de service s'ils concernent une activité artisanale compatible avec la vocation résidentielle de la zone ou une activité d'hébergement hôtelier et touristique de type gîte ou chambre d'hôte.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol totale des annexes aux constructions destinées au logement ne doit pas excéder :
• 50 $m^2$ pour une unité foncière d'une surface inférieure à 1000 $m^2$ ;
• 70 $m^2$ pour une unité foncière d'une surface supérieure ou égale à 1000 $m^2$.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

**Dans les communes de La Chapelle-des-Marais,** les constructions doivent s'implanter au-delà d'une bande de 5 mètres comptée à partir de l'alignement.

**Dans le reste des communes,** dans une bande constructible de 40 mètres comptée à partir de l'alignement, tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter à l'alignement ou jusqu'à 5 mètres dudit alignement.

**Pour les constructions en second rideau** :

Dans la commune de Saint-Joachim, l'implantation d'une nouvelle construction destinée à l'habitation à l'arrière de constructions existantes n'est autorisée que si :
• la ou les constructions existantes en premier rideau présentent un faîtage orienté perpendiculairement à la voie ;
• et si la nouvelle construction en second rideau s'implante dans le prolongement (de manière contiguë ou non) d'une ou plusieurs constructions dont le faîtage est orienté perpendiculairement à la voie ;

Dans les communes de Trignac et Montoir-de-Bretagne, les constructions dites en second rideau doivent s'implanter dans une bande constructible de 40 mètres. L'accès devra justifier d'une largeur de 3,50 mètres.

Dans les communes de La Chapelle-des-Marais et Saint-Malo-de-Guersac les constructions destinée à l'habitation en second rideau sont interdites.

Dans toute les communes, au-delà de la bande constructible de 40 mètres sont seules autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, et les annexes.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;

• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :
• en limites séparatives,
• ou sur une des deux limites séparatives latérales,
• ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

Dans le cas où le projet ne peut être réalisé compte tenu de la configuration de la parcelle et sous réserve qu'il soit démontré une impossibilité à réaliser ledit projet, le retrait à respecter entre la construction et les limites séparatives latérales peut être réduit à 2 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur une même propriété, les constructions destinées à l'habitation doivent être :
• soit accolées les unes aux autres,
• soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la construction principale.

Les annexes aux constructions destinées à l'habitation doivent être implantées :
• à une distance de 3 mètres minimum des constructions,
• de préférence à l'arrière des constructions.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres.

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 10 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique).

La hauteur à l'égout (H1) des chaumières ne peut excéder 3,5 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

## 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Façades des constructions

Sont interdits la fermeture ponctuelle des balcons, balconnets, seuils et loggias existants sauf à proposer un traitement homogène et cohérent de l'ensemble de la façade concernée. Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en chaume sont autorisées. Elles doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

L'orientation du faîtage du volume principal perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit à proximité d'un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,3. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

#### Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

#### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

**Eaux pluviales**

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

**Réseaux souples-électricité**

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UIb

*Ceintures des îles de la commune de Saint-Joachim présentant une dimension patrimoniale*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UIb comprend les secteurs d'habitation situés en bordure des marais, sur les franges (ou la ceinture) des îles de Pendille, Fédrun, Mazin et une partie de l'île d'Aignac à Saint-Joachim.

Il s'agit de secteurs pavillonnaires qui ont gardé une structure d'île, puisque le parcellaire est encore généralement en lanière et la gagnerie, encore identifiable au milieu de l'île et souvent support d'espaces partagés. Ces secteurs ont conservé une majeure partie de leur implantation bâtie traditionnelle, c'est-à-dire une implantation de la construction discontinue et en pignon rue sur un parcellaire étroit en lanière. Ils sont caractérisés par une forte concentration de patrimoines bâtis (chaumières).

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées aux commerce et activités de service à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
- les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- les dépôts de toute nature ;

- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- la création de sous-sol enterrés.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles concernent :
  - une activité artisanale compatible avec la vocation résidentielle de la zone,
  - une activité d'hébergement hôtelier et touristique de type gîte ou chambre d'hôte,
  - une activité de commerce de détail,
  - la restauration ;
- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone (activités industrielles de type artisanat de production) ;
- Les entrepôts à condition que :
  - ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de l'activité en question,
  - ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
  - toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant ;
- Les annexes aux constructions destinées au logement à condition que :
  - elles ne créent pas de nouveau logement,
  - elles soient construites en même temps ou postérieurement à la construction principale ;
- Le changement de destination de constructions existantes à condition qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes :
  - les habitations,
  - les commerces et activités de service s'ils concernent une activité artisanale compatible avec la vocation résidentielle de la zone ou une activité d'hébergement hôtelier et touristique de type gîte ou chambre d'hôte.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol totale des annexes aux constructions destinées au logement ne doit pas excéder :
• 50 $m^2$ pour une unité foncière d'une surface inférieure à 1000 $m^2$ ;
• 70 $m^2$ pour une unité foncière d'une surface supérieure ou égale à 1000 $m^2$.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Dans une bande constructible de 40 mètres comptée à partir de l'alignement, l'implantation du volume principal des constructions par rapport aux voies doit tenir compte de l'environnement et de l'implantation des constructions riveraines en vue de garantir l'unité de l'ensemble bâti ou de la rue, notamment en ce qui concerne l'orientation du faîtage par rapport aux voies et le recul du volume principal.

Une implantation du pignon des constructions principales sur rue est à privilégier.

L'implantation d'une construction destinée à l'habitation à l'arrière de constructions existantes n'est autorisée que dans le cas où celle-ci s'implante dans le prolongement (de manière contiguë ou non) d'une ou plusieurs constructions dont le faîtage est orienté perpendiculairement à la voie.

Au-delà de la bande constructible de 40 mètres sont seules autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, et les annexes.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait dudit

alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :
• en limites séparatives,
• ou sur une des deux limites séparatives latérales,
• ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

Dans le cas où le projet ne peut être réalisé compte tenu de la configuration de la parcelle et sous réserve qu'il soit démontré une impossibilité à réaliser ledit projet, le retrait à respecter entre la construction et les limites séparatives latérales peut être réduit à 2 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

L'implantation n'est pas réglementée pour les ouvrages de transports d'électricité HTB (tension>50kV) reportés au plan de zonage et mentionnés dans la liste des servitudes.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;

• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur une même propriété, les constructions destinées à l'habitation doivent être :
• soit accolées les unes aux autres,
• soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la construction principale.

Les annexes aux constructions destinées à l'habitation doivent être implantées :
• à une distance de 3 mètres minimum des constructions,
• de préférence à l'arrière des constructions.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres.

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 10 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique).

La hauteur à l'égout (H1) des chaumières ne peut excéder 3,5 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

La réfection, l'extension et la transformation des chaumières sont admises sous réserve de préserver l'identité architecturale du bâti, notamment l'équilibre des volumes et des ouvertures. Les caractéristiques des chaumières à respecter sont contenues dans l'annexe Patrimoine du présent règlement.

## 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Façades des constructions

Sont interdits la fermeture ponctuelle des balcons, balconnets, seuils et loggias existants sauf à proposer un traitement homogène et cohérent de l'ensemble de la façade concernée. Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

Pour les chaumières, lorsque les murs sont enduits, les façades et les pignons doivent être recouverts de chaux ou d'enduit de teinte blanche.

Pour les autres constructions destinées à être enduites, les façades et pignons seront de teinte blanche.

L'usage du PVC est interdit en façade.

Toitures des constructions

L'orientation du faîtage de la construction perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit à proximité d'un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures.

Les toitures en tuile sont interdites.

Les toitures en chaume sont autorisées et doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55°. Leurs extensions et volumes secondaires sont admis sous réserve de préserver l'identité architecturale du bâti.

Pour les autres constructions (hors annexes, extensions et volumes secondaires), les toitures doivent :
• comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 40 et 45° ;
• être recouvertes en ardoise ou en tout autre matériau d'aspect similaire.

Pour les annexes, extensions et volumes secondaires, les toitures :
• doivent comporter deux versants principaux lorsque la largeur de leur pignon est supérieure à 4,50 mètres ;
• doivent être recouvertes en ardoise ou en tout autre matériau d'aspect similaire. Toutefois, d'autres types de matériaux peuvent être admis suivant leur implantation par rapport à la construction principale et leur visibilité depuis le domaine public et leur intégration générale dans le paysage et la qualité de leur mise en œuvre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les

espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,3. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

#### Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

#### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

**Eaux pluviales**

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

**Réseaux souples-électricité**

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UJ

*Jardins familiaux en secteur urbain*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UJ correspond aux jardins familiaux compris dans l'enveloppe urbaine du territoire.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 ;

• les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

• Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;

• Les constructions nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux, à condition :

◦ d'une bonne intégration à l'environnement,

◦ que les constructions soient légères et sans fondations.

• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :

◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,

◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,

◦ destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas excéder 15m$^2$.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :
• en limites séparatives,
• ou sur une des deux limites séparatives latérales,
• ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 4 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
- l'harmonie des couleurs.

### 3.2.2. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
- l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;

- l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Non réglementé.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :

- tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable

- tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

**Eaux pluviales**

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

**Réseaux souples-électricité**

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

## 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone ULa

***Secteurs d'habitat des littoraux des communes de Pornichet et Saint-Nazaire se situant dans un contexte très urbain***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone ULa comprend les secteurs d'habitation des littoraux des communes de Pornichet et Saint-Nazaire.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce de gros ;
- les dépôts de toute nature ;

- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone (activités industrielles de type artisanat de production) ;
- Les bureaux à condition qu'ils soient nécessaires aux activités admises dans la zone ;
- Les entrepôts à condition que :
  - ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de l'activité en question,
  - ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
  - toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant ;
- Les annexes aux constructions destinées au logement à condition que :
  - elles ne créent pas de nouveau logement,
  - elles soient construites en même temps ou postérieurement à la construction principale ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement et dissimulées ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Une césure de 5 mètres minimum est imposée pour les immeubles collectifs dont la hauteur atteint R+2 et le linéaire est supérieur à ou égal à 40 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de :
• 5 mètres minimum à partir de l'alignement ;
• 8 mètres minimum par rapport au boulevard des Océanides à Pornichet.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;

• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales, en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Pour les terrains ayant une façade le long du boulevard des Océanides à Pornichet, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre.

Pour les terrains ayant une façade le long des avenues Collet et Lucie à Pornichet, ou le long d'une autre voie, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont prescrites dans une bande de 10 mètres par rapport à l'alignement. Les constructions doivent s'implanter :
• soit sur une limite séparative, en respectant de l'autre côté un retrait d'au moins 3 mètres ;
• soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;

• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

**Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques,** la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 12 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 16 mètres (pouvant correspondre à R + 3 + comble ou attique).

**Au-delà de cette bande de 20 mètres,** la hauteur à hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 9 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 13 mètres (pouvant correspondre à R + 2 + comble ou attique).

Les constructions (hors annexe) doivent respecter les hauteurs indiquées sur le plan de zonage lorsqu'elles apparaissent.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

## 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Façades des constructions

Sont interdits la fermeture ponctuelle des balcons, balconnets, seuils et loggias existants sauf à proposer un traitement homogène et cohérent de l'ensemble de la façade concernée. Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf :
- en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles ;
- au sud de l'ancienne RD 92 à Saint-Nazaire ;
- pour les constructions bordant le chemin des Pirots et dans le secteur de la Menée Lambourg à Trignac ;
- dans la commune de Donges, dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

**Dans les secteurs compris dans l'AVAP de Pornichet,** les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait d'un mètre par rapport au plan vertical des façades.

Dispositions relatives aux toitures spécifiques à Pornichet :

Le couronnement des constructions édifiées doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-ville, du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les toitures à pente(s) seront recouvertes soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles plates sans cote apparente et de ton uni. L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière…) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation de toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Seuls les châssis alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.

**Dans toute la zone ULa,** ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre, sauf dans les zones comprises dans l'AVAP de Pornichet où la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composé :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre ou 1 m dans les zones situées dans l'AVAP de Pornichet, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;

- l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,3. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

**Eaux pluviales**

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

**Réseaux souples-électricité**

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone ULb

***Secteurs d'habitat sur les littoraux de Pornichet et Saint-Nazaire présentant une dimension patrimoniale par la qualité du bâti architectural et de la perméabilité paysagère des sites***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone ULb comprend les secteurs d'habitation des littoraux, de la plage de Villès-Martin à Saint-Nazaire jusqu'au port de Pornichet, présentant une dimension patrimoniale par la qualité du bâti architectural et/ou un enjeu paysager à travers la perméabilité paysagère des sites.
La zone ULb est subdivisée en 4 sous-zones :

- ULb1 : la zone d'habitat sur le littoral de Saint-Nazaire ;
- ULb2 : le front de mer de Pornichet, bordé de villas ;
- ULb3 : les alentours des avenues de Bonne Source et du Littoral, côté terre, à Pornichet ;
- ULb4 : le secteur de la Pointe du Bé à Pornichet.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce de gros ;
- les dépôts de toute nature ;

- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone (activités industrielles de type artisanat de production) ;
- Les bureaux à condition qu'ils soient nécessaires aux activités admises dans la zone ;
- Les entrepôts à condition que :
  - ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de l'activité en question,
  - ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
  - toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant ;
- Les annexes aux constructions destinées au logement à condition que :
  - elles ne créent pas de nouveau logement,
  - elles soient construites en même temps ou postérieurement à la construction principale ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement et dissimulées ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

**Dans les zone ULb1 et ULb2**, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface de l'unité foncière.

**Dans les zone ULb3 et ULb4**, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

**Dans la zone ULb1,** une césure de 5 mètres minimum est imposée pour les immeubles collectifs dont la hauteur atteint R+2 et le linéaire est supérieur à ou égal à 40 mètres.

**Dans le reste de la zone ULb,** le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 12 mètres.

**Dans toute la zone ULb,** cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

**Dans les zones ULb1 et ULb3**, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**Dans la zone ULb2**, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

**Dans la zone ULb4**, tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou respecter un recul minimum d'un mètre par rapport à cet alignement.

**Dans toute la zone ULb**, l'implantation n'est pas réglementée pour :
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les annexes des constructions et les piscines :
- doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
- ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

Dispositions particulières

**Dans toute la zone ULb,** des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
- lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsque la parcelle jouxte le domaine public maritime (DPM), celui-ci est considéré comme un fond de parcelle ;

• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative.

**En outre, dans les zones ULb1, ULb3 et ULb4,** des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

**Dans la zones ULb1**, les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

**Dans la zone ULb2**, les constructions (extensions, annexes et piscines comprises) doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 6 mètres.

**Dans la zone ULb3**, les constructions doivent s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales ou en retrait de ces deux limites. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

Les immeubles collectifs doivent présenter un retrait des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les "dispositions particulières" mentionnées ci-dessous ne s'appliquent pas aux immeubles collectifs.

Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ doivent s'implanter :
• soit en limites séparatives ;
• soit en présentant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

**Dans la zone ULb4, dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et privées existantes et à créer et des emprises publiques,** les constructions doivent s'implanter :
• en limites séparatives,
• ou sur une des deux limites séparatives latérales,
• ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

**Au-delà de cette bande de 20 mètres,** tout point des constructions doit présenter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ doivent s'implanter :
• soit en limites séparatives ;
• soit en présentant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

**Dans toute la zone ULb,** l'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

**Dans la zone ULb1,** les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

**Dans la zone ULb2,** les constructions (extensions, annexes et piscines comprises) doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 10 mètres.

**Dans les zones ULb3 et ULb4,** les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ doivent s'implanter :
• soit en limites séparatives ;
• soit en présentant un recul au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites de fond de parcelle.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

**Dans toute la zone ULb,** l'implantation n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

## 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

**Dans la zone ULb2,** sur un même terrain, les constructions non jointives doivent être espacées les unes des autres à une distance au moins égale à 10 mètres.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

**Dans la zone ULb1, dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques,** la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 12 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 16 mètres (pouvant correspondre à R + 3 + comble ou attique).

**Au-delà de cette bande de 20 mètres,** la hauteur à hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 9 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 13 mètres (pouvant correspondre à R + 2 + comble ou attique).

**Dans les zones ULb2 et ULb3,** la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 9 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique).

**Dans la zone ULb4,** la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 3,5 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 7 mètres (pouvant correspondre à R + comble ou attique).

**Dans toute la zone ULb,** la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Façades des constructions

Sont interdits la fermeture ponctuelle des balcons, balconnets, seuils et loggias existants sauf à proposer un traitement homogène et cohérent de l'ensemble de la façade concernée. Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf :
- en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles ;
- au sud de l'ancienne RD 92 à Saint-Nazaire ;
- pour les constructions bordant le chemin des Pirots et dans le secteur de la Menée Lambourg à Trignac ;
- dans la commune de Donges, dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

**Dans les secteurs compris dans l'AVAP de Pornichet,** les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait d'un mètre par rapport au plan vertical des façades.

Dispositions relatives aux toitures spécifiques à Pornichet :

Le couronnement des constructions édifiées doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-ville, du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les toitures à pente(s) seront recouvertes soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles plates sans cote apparente et de ton uni. L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière…) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation de toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Seuls les châssis alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.

**Dans toute la zone ULb,** ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre, sauf dans les zones comprises dans l'AVAP de Pornichet où la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre ou 1 m dans les zones situées dans l'AVAP de Pornichet, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

**Dans les zones ULb1 et ULb3 et ULb4**, 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.

**Dans la zone ULb2**, 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

**Dans la zone ULb1,** le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,3. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

**Dans le reste de la zone ULb,** le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,2. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

**Dans les zones UAb2, UBa2, UBa4, UBb1, UBb3, ULb2, 3 et 4,** un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres. Toutefois, lorsque la limite sur la voie est occupée par une haie repérée au plan de zonage ou par une clôture de qualité, l'accès peut être inférieur à 3,50 mètres sous réserve de respecter les prescriptions relatives au stationnement et de garantir la sécurité incendie.

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
• d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

**Eaux pluviales**

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

**Réseaux souples-électricité**

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

## 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

## 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone ULc

*Zone d'habitat du littoral nazairien le moins urbanisé*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone ULc correspond au littoral urbanisé et paysagé de la commune de Saint-Nazaire, caractérisé par un tissu résidentiel peu dense. Les parcelles ne sont pas desservies par l'assainissement collectif.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 ;

• les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

• Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

• l'édification d'une nouvelle construction à usage d'habitation en remplacement d'une construction à usage d'habitation déjà existante, suivant les conditions suivantes :

◦ que le nombre de logements ne soit pas supérieur à celui de la construction existante à démolir et que la surface de plancher créée n'excède pas 1.25 fois la surface de plancher démolie (de un ou plusieurs bâtis),

◦ que la construction existante à usage d'habitation soit démolie,

◦ qu'elle ait été régulièrement édifiée et qu'il n'y ait pas plus de 10 ans entre la demande de démolition ou la démolition, et la demande d'autorisation d'urbanisme relative à cette nouvelle construction de substitution,

◦ que la construction à démolir n'ait pas été répertoriée comme bâtiment classé 2 ou 3 étoiles dans le cadre de l'étude pour la prise en compte du patrimoine architectural balnéaire contenue dans l'annexe Patrimoine (n°2) du présent règlement,

◦ que la nouvelle construction soit positionnée en dehors des zones de risques fixées au contenu du PPRL, à savoir celles relatives aux zones exposées à l'aléa érosion à échéance 100 ans et aux chocs mécaniques liés à la houle ou située en bande de précaution ;

• les annexes aux constructions existantes qui ne sont pas constitutives de surface de plancher ;

• l'extension des constructions existantes, possédant un assainissement répondant à la réglementation en vigueur, en préservant la qualité architecturale et paysagère du secteur et selon les conditions suivantes :

◦ pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 70 m², existant à la date d'approbation du PLUi, extension de 50% de la surface de plancher,

◦ pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 70 m², existante à la date d'approbation du PLUi, extension de 30% de surface de plancher,

◦ cette extension doit être réalisée dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans le souci d'intégration à l'environnement rural et paysager ;

• le changement de destination (avec ou sans travaux de rénovation) à condition qu'il réponde aux destinations et sous-destinations suivantes :logement, hébergement hôtelier et touristique, restauration, équipements sportifs et de loisirs ;

• la création de puits pourra être autorisée pour tout terrain permettant l'existence d'un périmètre de protection de 35m et entièrement compris à l'intérieur de la propriété ;

• les piscines dans la mesure où aucun point de la construction ne dépasse le sol naturel de plus de 50 cm ;

• l'entreposage de caravane exclusivement en vue d'une prochaine utilisation, sur le terrain où est implantée la construction constituant de la résidence de l'utilisateur ;

• les équipements d'infrastructure de distribution d'énergie et de fluides (transformateurs électriques, station d'épuration, de pompage…) à condition :

◦ qu'ils ne puissent être localisés ailleurs pour des raisons techniques ou des besoins indispensables à la zone,

◦ que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour atténuer ou supprimer les nuisances notamment visuelles ;

• Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement et dissimulées ;

• Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;

• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :

◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,

- nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
- destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, et en dehors des zones exposées à l'aléa érosion côtière (PPRL).

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 6 mètres.

Des annexes ou parties de constructions peuvent être implantées en limites séparatives à la condition de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres par rapport au terrain existant dans une marge de 6 mètres minimum par rapport à ces limites.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

## 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

## 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 8 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en chaume sont autorisées. Elles doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf :
• en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles ;
• au sud de l'ancienne RD 92 à Saint-Nazaire.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :

- tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable

- tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

**Eaux pluviales**

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

#### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

#### Réseaux de télécommunication

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

## Règlement pièces écrites

# Règlement zone UQa

***Grands services publics et établissements d'intérêt collectif en zone urbaine***

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UQa comprend 2 sous-secteurs :

• le sous-secteur UQa1 qui autorise les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles constituent une activité accessoire liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics admis dans la zone ;

• le sous-secteur UQa2 qui n'autorise pas les activités susmentionnées, en raison de la situation de l'équipement dans un tissu urbain déjà constitué où des activités sont déjà implantées dans son environnement immédiat.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 ;
- les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les entrepôts à condition que :
  - ils soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics admis dans la zone,
  - ils soient situés sur la même unité foncière ou sur un terrain contigu à ces équipements ;
- Les extensions et les annexes aux constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;

Les constructions destinées à l'habitation à condition que :

- elles soient nécessaires à l'hébergement des étudiants, employés, chercheurs...
- ou qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité ; dans ce cas :
  - elles doivent être comprises dans le volume de l'équipement,
  - elles ne doivent pas excéder 40 $m^2$ de surface de plancher ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition que :
  - toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
  - elles soient liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

**En outre, dans la zone UQa1,** sont autorisées, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols, les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles constituent une activité accessoire liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics admis dans la zone.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• pour des raisons d'ordonnance architecturale ou des besoins techniques liés aux destinations, usages et affectations des sols admis dans la zone ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 4 mètres.

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 8 mètres (pouvant correspondre à R + comble ou attique).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions destinées au **commerce de détail**, à la **restauration** et aux **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, et existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant les mêmes hauteurs que celles de la construction existante.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,

• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les toitures terrasses végétalisées sont à privilégier pour les constructions de grande emprise.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les

espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

## Règlement pièces écrites

# Règlement zone UQb

*Parcs urbains ou sites fortement végétalisés inscrits dans un contexte urbain*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UQb correspond aux zones urbaines, peu ou non urbanisées et situées au sein de l'enveloppe urbaine, telles que les parcs urbains, les cimetières et les secteurs présentant des enjeux en termes de qualité de vie et d'aménité urbaine comme le Bois Joalland et les rives du Brivet à Saint-Nazaire.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 ;
- les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles constituent une activité accessoire liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics admis dans la zone ;
- Les extensions et les annexes aux constructions destinées au logement à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des nouvelles constructions ne doit pas excéder 50m$^2$.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 6 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• pour des raisons d'ordonnance architecturale ou des besoins techniques liés aux destinations, usages et affectations des sols admis dans la zone ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres.

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 10 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique).

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les toitures terrasses végétalisées sont à privilégier pour les constructions de grande emprise.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

## 3.4. Stationnement

Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UTa

***Secteurs d'équipements à vocation touristique destinés à l'accueil de campings***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UTa correspond aux terrains de campings intégrés à l'enveloppe urbaine et situés dans les communes de Donges, Pornichet, Saint-André-des-Eaux et Saint-Nazaire. Elle fait l'objet de deux sous-zones, qui ne se distinguent que par l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments, expliquées par le contexte urbain environnant dans lequel s'insèrent les installations touristiques :

• la sous-zone UTa1 couvre le camping de l'Eve à Saint-Nazaire, inscrit en continuité de la zone résidentielle UBa1, dont la mutation tend vers la densification ;

• la sous-zone UTa2 concerne les terrains de camping situés dans les communes de Donges, Pornichet et Saint-André-des-Eaux, à proximité d'un tissu urbain relâché, justifiant des règles d'urbanisme plus contraignantes en termes d'emprise au sol et de hauteur que celles édictées dans la sous-zone UTa1, qui visent à préserver une forme urbaine aérée.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Les terrains de camping spécialement aménagés ;
- Les équipements sportifs et de loisirs à condition qu'ils soient accessoires aux activités de camping ;
- Les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles constituent une activité accessoire liée aux terrains de camping admis dans la zone ;
- Les constructions destinées au logement à condition qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité, et qu'elles soient localisées à proximité des constructions à surveiller ;
- Les extensions et les annexes aux constructions destinées au logement à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de leur intégration dans l'environnement ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

**Dans la zone UTa1**, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

**Dans la zone UTa2**, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 10% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette disposition s'applique également aux piscines.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;

• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 6 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

## 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les Habitations Légères de Loisirs doivent s'implanter à une distance maximum de 5 mètres par rapport à une construction ou une Habitation Légère de Loisirs existants.

## 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

**Dans la zone UTa1,** la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 8 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 12 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique).

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

**Dans la zone UTa2,** la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 4 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;

• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en chaume sont autorisées. Elles doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf :
• en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles ;
• au sud de l'ancienne RD 92 à Saint-Nazaire ;
• dans la commune de Donges, dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

**Dans les secteurs compris dans l'AVAP de Pornichet,** les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait d'un mètre par rapport au plan vertical des façades.

Dispositions relatives aux toitures spécifiques à Pornichet :

Le couronnement des constructions édifiées doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-ville, du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les toitures à pente(s) seront recouvertes soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles plates sans cote apparente et de ton uni. L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière…) pourra éventuellement

être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation de toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Seuls les châssis alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre, sauf dans les zones comprises dans l'AVAP de Pornichet où la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre ou 1 m dans les zones situées dans l'AVAP de Pornichet, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

**Dans la zone UTa1**, 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.

**Dans la zone UTa2**, 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Le stationnement doit être organisé sur la parcelle autant que possible, même en cas de changement de destination.

Il est demandé une dimension minimale pour les places de stationnement des véhicules de 5 mètres x 2,50 mètres.

La végétalisation des aires de stationnement est recommandé afin de favoriser l'absorption de l'eau. Il convient également de veiller à ce qu'elles s'intègrent à une composition paysagère de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

Pour les terrains de camping, il est exigé 1,5 place de stationnement pour 2 emplacements.

Pour les autres constructions, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement desdites constructions et en fonction des besoins réels de la structure.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UTb

***Secteurs d'équipements à vocation touristique destinés à l'accueil de résidences de tourisme***

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UTb est dédiée à l'accueil des résidences de tourisme. Elle n'existe aujourd'hui que dans deux communes de l'agglomération, Pornichet et Saint-André-des-Eaux.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Les résidences de tourisme spécialement aménagées ;
- Les équipements sportifs et de loisirs à condition qu'ils soient accessoires aux résidences de tourisme ;
- Les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles constituent une activité accessoire liée aux résidences de tourisme admises dans la zone ;
- Les constructions destinées au logement à condition qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité, et qu'elles soient localisées à proximité des constructions à surveiller ;
- Les extensions et les annexes aux constructions destinées au logement à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de leur intégration dans l'environnement ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**Le long du boulevard des Océanides à Pornichet**, les constructions doivent s'implanter en recul de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Pour les terrains ayant une façade le long du boulevard des Océanides à Pornichet, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre.

Pour les terrains ayant une façade le long des avenues Collet et Lucie à Pornichet, ou le long d'une autre voie, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont prescrites dans une bande de 10 mètres par rapport à l'alignement. Les constructions doivent s'implanter :
• soit sur une limite séparative, en respectant de l'autre côté un retrait d'au moins 3 mètres ;
• soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

## 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

## 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres.

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 10 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en chaume sont autorisées. Elles doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf :
• en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles ;
• au sud de l'ancienne RD 92 à Saint-Nazaire ;
• dans la commune de Donges, dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

**Dans les secteurs compris dans l'AVAP de Pornichet,** les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait d'un mètre par rapport au plan vertical des façades.

Dispositions relatives aux toitures spécifiques à Pornichet :

Le couronnement des constructions édifiées doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-ville, du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les toitures à pente(s) seront recouvertes soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles plates sans cote apparente et de ton uni. L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière…) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation de toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Seuls les châssis alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre, sauf dans les zones comprises dans l'AVAP de Pornichet où la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre ou 1 m dans les zones situées dans l'AVAP de Pornichet, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UTc

***Secteurs d'équipements à vocation touristique dédiés à l'activité hôtelière***

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UTc regroupe les sites accueillant une activité hôtelière. Elle se retrouve dans les communes de Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Les hôtels ;
- Les équipements sportifs et de loisirs à condition qu'ils soient accessoires aux hôtels ;
- Les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles constituent une activité accessoire liée aux hôtels admis dans la zone ;
- Les constructions destinées au logement à condition qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité, et qu'elles soient localisées à proximité des constructions à surveiller ;
- Les extensions et les annexes aux constructions destinées au logement à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de leur intégration dans l'environnement ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de :
- 5 mètres minimum à partir de l'alignement ;
- 8 mètres minimum par rapport au boulevard des Océanides à Pornichet.

**Le long du boulevard des Océanides à Pornichet**, les constructions doivent s'implanter en recul de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les annexes des constructions et les piscines :
- doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
- ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
- lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
- lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
- lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;

• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à la moitié de la hauteur au-dessus de l'acrotère ou au faîtage des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

## 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

## 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

**Dans la commune de Pornichet :**

• la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 10 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique) ;

• pour les constructions adressées le long du boulevard des Océanides, leur hauteur à l'égout (H1) ne peut excéder 14 mètres, et leur hauteur maximale (H2) est limitée à 17 mètres.

**Dans les autres communes,** la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 15 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 19 mètres (pouvant correspondre à R + 4 + comble ou attique).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en chaume sont autorisées. Elles doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf :
• en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles ;
• au sud de l'ancienne RD 92 à Saint-Nazaire ;
• dans la commune de Donges, dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

**Dans les secteurs compris dans l'AVAP de Pornichet,** les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait d'un mètre par rapport au plan vertical des façades.

Dispositions relatives aux toitures spécifiques à Pornichet :

Le couronnement des constructions édifiées doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-ville, du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les toitures à pente(s) seront recouvertes soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles plates sans cote apparente et de ton uni. L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière…) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation de toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Seuls les châssis alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre, sauf dans les zones comprises dans l'AVAP de Pornichet où la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
- soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre ou 1 m dans les zones situées dans l'AVAP de Pornichet, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
- soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
- les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;

• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UTd

***Secteur urbanisé des Golfs accueillant des activités commerciales***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UTd concerne plus particulièrement la partie urbanisée du Golf International Barrière situé dans la commune de Saint-André-des-Eaux. Elle accueille les activités commerciales du Golf (bar/restaurant par exemple) ainsi que le practice de golf de Pornichet.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles constituent une activité accessoire liée à l'hébergement hôtelier et touristique admis dans la zone ;
- Les constructions destinées au logement à condition qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité, et qu'elles soient localisées à proximité des constructions à surveiller ;
- Les extensions et les annexes aux constructions destinées au logement à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les annexes des constructions et les piscines:
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 3,5 mètres.

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 7 mètres (pouvant correspondre à R + comble ou attique).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
- l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en chaume sont autorisées. Elles doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La clôture doit être composée d'une haie vive doublée ou non par un grillage dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 mètre et qui doit être situé à l'intérieur de la propriété.

Si un mur en pierres existe, il est recommandé de le conserver. Il peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés. Dans ce cas, la clôture (mur compris) ne pourra excéder 1,50 mètre de hauteur.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UTe

***Secteur urbanisé du Port de Rozé à Saint-Malo-de-Guersac***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UTe concerne spécifiquement le secteur urbanisé du Port de Rozé à Saint-Malo-de-Guersac, en cours de réhabilitation dans le cadre du projet Eau & Paysages.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Les activités touristiques et de loisirs à condition que toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions destinées aux commerce et activités de service à condition qu'elles soient en lien avec les activités touristiques et de loisirs admises dans la zone ;
- Les constructions destinées au logement à condition qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité, et qu'elles soient localisées à proximité des constructions à surveiller ;
- Les extensions et les annexes aux constructions destinées au logement à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
- La transformation, la réfection des constructions existantes sous réserve de la conservation de leur qualité et caractéristiques patrimoniales ;
- Les extensions et les annexes aux constructions existantes à condition qu'elles soient en lien avec les activités touristiques et de loisirs admises dans la zone ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 30 mètres.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en chaume sont autorisées. Elles doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;

• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

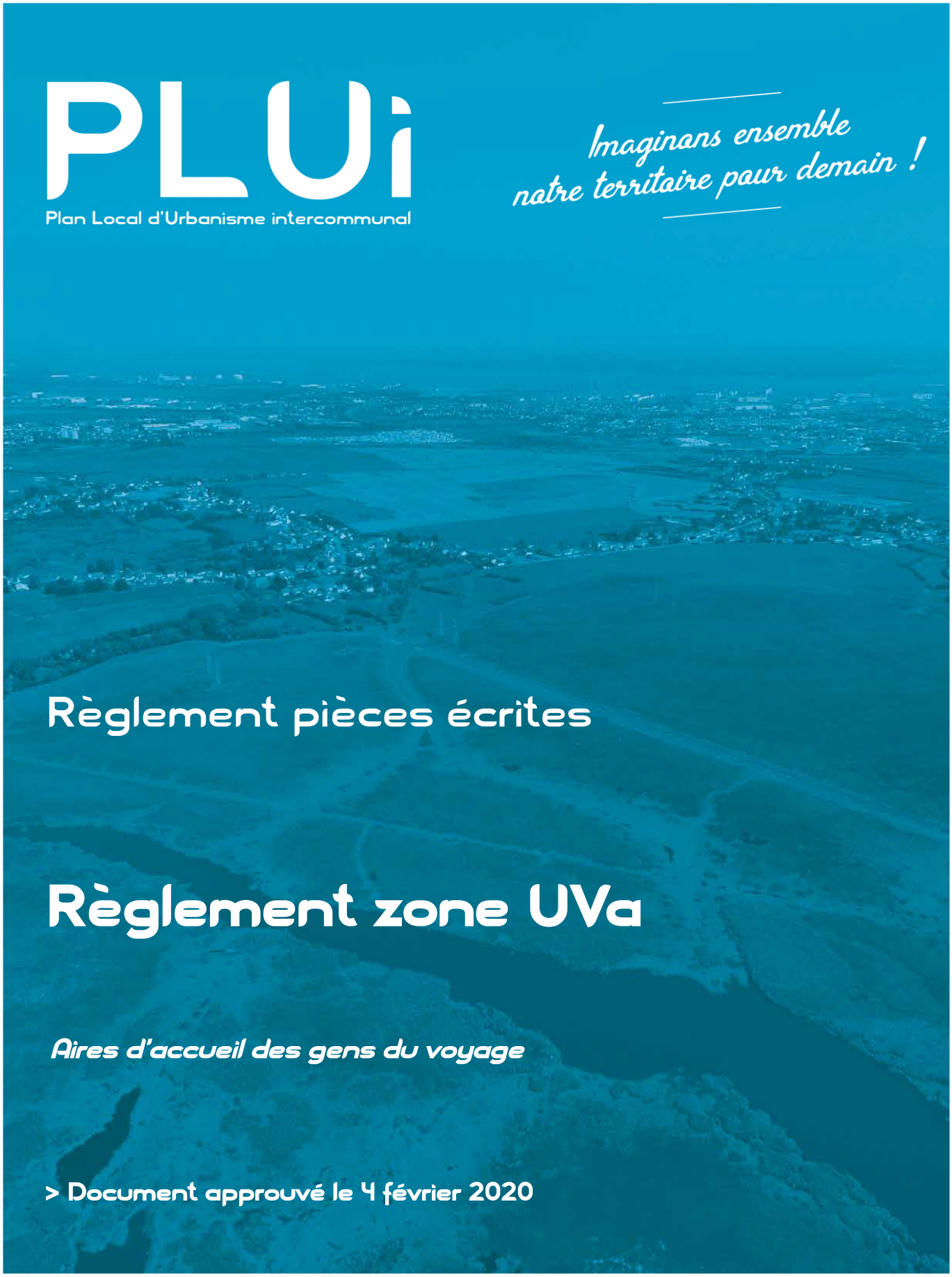
En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*



# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UVa

*Aires d'accueil des gens du voyage*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Pour favoriser la mise en œuvre du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage et éviter les installations non autorisées, les aires d'accueil existantes ou à réaliser destinées aux gens du voyage itinérants font l'objet d'une zone UVa dédiée. La zone UVa regroupe des terrains publics aménagés pour accueillir des familles des gens du voyage pendant une période plus ou moins longue, et qui doivent pouvoir être utilisés en permanence.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions et installations non directement liées à l'accueil des gens du voyage.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

• Le stationnement des caravanes à condition qu'il réponde aux conditions suivantes : chaque emplacement familial peut comporter :
◦ 2 caravanes avec leurs auvents,
◦ le stationnement de 2 véhicules tracteurs,
◦ un bloc sanitaire ;
• Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées :
◦ à l'accueil des gens du voyage,
◦ à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou d'ouvrages ponctuels ;
• Les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, aux activités de service et aux entrepôts à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
• Les annexes à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone (locaux d'appoint, sanitaires) ;
• Les antennes paraboliques et autres antennes à condition qu'elles soient intégrées dans la construction et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère des espaces environnants ;
• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
◦ destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Non réglementé.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Non réglementé.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 6,50 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,

• l'harmonie des couleurs.

### 3.2.2. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. En cas de plantations, celles-ci doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans les conditions leur permettant de se développer convenablement.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,3. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

### 3.4. Stationnement

Non réglementé.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

<u>Cas de la collecte en porte à porte</u>

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

#### Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

#### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone UVb

*Secteurs de sédentarisation des gens du voyage*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UVb correspond aux secteurs de sédentarisation des gens du voyage (UVb). La zone UVb regroupe des terrains publics aménagés pour accompagner les familles des gens du voyage dans leur parcours résidentiel.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions et installations non directement liées à l'accueil des gens du voyage.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

• Le stationnement des caravanes est soumis aux conditions suivantes : une caravane pour 150 m² de terrain et au maximum 6 caravanes par unité foncière ;
• Les constructions destinées au logement ; il ne peut être implanté qu'un seul logement par terrain issu de division parcellaire ;
• Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées :
◦ à l'accueil des gens du voyage,
◦ à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou d'ouvrages ponctuels ;
• Les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, aux activités de service et aux entrepôts à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
• Les annexes à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone (locaux d'appoint, sanitaires) ;
• Les antennes paraboliques et autres antennes à condition qu'elles soient intégrées dans la construction et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère des espaces environnants ;
• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
◦ destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Non réglementé.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Non réglementé.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 6,50 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,

• l'harmonie des couleurs.

### 3.2.2. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. En cas de plantations, celles-ci doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans les conditions leur permettant de se développer convenablement.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,3. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

### 3.4. Stationnement

Non réglementé.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

<u>Cas de la collecte en porte à porte</u>

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

#### Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

#### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone 1AU1

***Zone d'aménagement concerté des Hameaux du Parc à Besné destinée principalement à l'habitat***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone 1AU1 correspond à la ZAC des Hameaux du Parc à Besné, principalement destinée à l'habitat.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
• les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;

• les dépôts de toute nature ;

• les carrières ;
• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
• le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
• les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles citées à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

• Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, à condition que :
◦ toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
◦ elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
• Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
◦ destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions destinées au logement individuel ne peuvent pas s'implanter à l'alignement.

Les constructions destinées au logement collectif peuvent être implantés en retrait de l'alignement.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :
• en limites séparatives,
• ou sur une des deux limites séparatives latérales,
• ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres.

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 10 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les clôtures doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage. Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) est imposé. Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Les clôtures doivent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les pentes de toiture seront adaptées en fonction des matériaux de couverture, lesquels seront choisis dans le respect d'une composition architecturale d'ensemble et d'un équilibre des volumes.

Les toitures doivent adopter un vocabulaire en rapport avec une architecture contemporaine, que ce soit par la forme ou le choix des matériaux.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments d'intérêt collectif ou de service public.

L'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caisson de climatisation, garde corps, capteurs d'énergie, antennes…) doit être recherché afin de limiter leur impact visuel.

Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération sont interdites.

Lorsqu'elles sont accolées à la construction principale, les annexes seront traitées avec des matériaux similaires à ceux du bâtiment principal.

Lorsqu'elles sont détachées de la construction principale, les annexes seront de préférence construites en bois dans une esthétique en rapport avec le caractère contemporain de l'architecture d'ensemble, tout en respectant les dispositions concernant les matériaux à utiliser pour les toitures.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),

• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Les clôtures doivent participer à l'amélioration du cadre bâti en général, de l'espace public en particulier, et ne doivent en aucun cas masquer la visibilité dans les carrefours et virages.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront implantées suivant les dispositions particulières figurant au cahier des charges de l'opération d'ensemble concernée.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle, ainsi que les haies vives les doublant, ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1.80 m. Les plaques de béton de plus de 0.50 m de hauteur sont interdites.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,3. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

## 3.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Il est exigé :
- Pour les constructions destinées à l'habitation :
  - 1 place de stationnement par logement du T1 au T3 ;
  - 2 places de stationnement par logement au-delà.
- Pour les autres établissements :
  - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ou les autres activités, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des usages et besoins liés aux établissements ;
  - A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'urbanisme.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

## 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

## 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone 1AU2

*Zone de projet futur du Clos Miraud à La Chapelle-des-Marais destinée principalement à l'habitat*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone 1AU2 correspond à la zone de projet futur du Clos Miraud à La Chapelle-des-Marais, principalement destinée à l'habitat.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
• les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;

• les dépôts de toute nature ;

• les carrières ;
• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
• le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
• les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles citées à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

• Les entrepôts à condition que :
◦ ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de l'activité en question,
◦ ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
◦ toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant ;
• Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, à condition que :
◦ toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
◦ elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
• Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
◦ destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol totale des annexes aux constructions existantes ne doit pas excéder 50 $m^2$.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :
• en limites séparatives,
• ou sur une des deux limites séparatives latérales,
• ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

## 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

## 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout (H1) des constructions destinées à l'habitation ne peut être inférieure à 3 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 7,5 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des constructions en chaume ne peut excéder 3,5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,3. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

## 3.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
• la réduction des emprises des vois de circulation recouvertes d'une couche de refoulement,
• l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement. l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 20 $m^2$ y compris les accès, il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitation :
• pour le logement collectif, intermédiaire : 1,5 place par tranche de 60 $m^2$ de surface de plancher ;
• pour le logement individuel : 2 places au minimum ;
• en cas d'opération de plus de 5 logements, et quelle que soit la nature de l'opération, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Pour les constructions à usage de bureaux et service :
• une place de stationnement par 20 $m^2$ de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :
• une place de stationnement par 20 $m^2$ de surface de vente ;
• au-dessus de 150 $m^2$ : une place de stationnement par boutique.

Pour les établissements divers :
• hôtels : 1 place par chambre ;
• restaurants - cafés : 1 place par 10 $m^2$ de salle ;
• hôtels - restaurants : la norme la plus contraignante est retenue ;
• cliniques - foyers, salles de réunion, de sports, de spectacles : 1 place par tranche de 50 $m^2$ de surface de plancher ;
• établissements d'enseignement : 1 place par tranche de 100 $m^2$ de surface de plancher ;
• maison de retraite : 1 place par tranche de de 200 $m^2$ de surface de plancher.

Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont plus directement assimilables.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

## 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

## 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

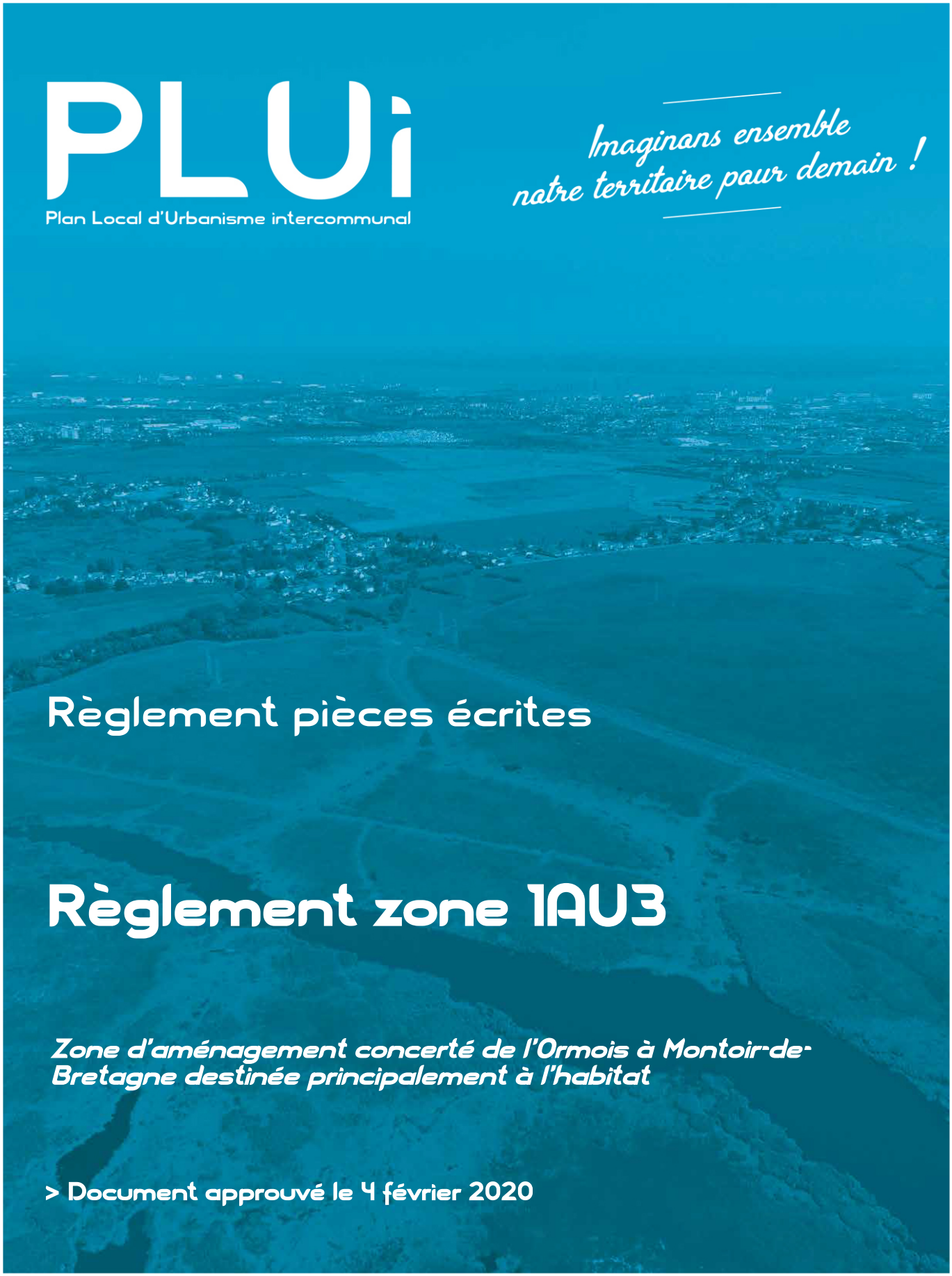
En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*



# Règlement pièces écrites

# Règlement zone 1AU3

***Zone d'aménagement concerté de l'Ormois à Montoir-de-Bretagne destinée principalement à l'habitat***

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone 1AU3 correspond à la ZAC de l'Ormois à Montoir-de-Bretagne, principalement destinée à l'habitat.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
• les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;

• les dépôts de toute nature ;

• les carrières ;
• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
• le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
• les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles citées à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il conviendra également de se référer à l'annexe n°13 "cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales" de la ZAC de l'ormois lors de la réalisation des constructions et aménagements extérieurs privatifs de la ZAC de l'Ormois.

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

• Les entrepôts à condition que :
◦ ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de l'activité en question,
◦ ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
◦ toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant ;
• Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration, à condition que :
◦ toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
◦ elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone (exemple : droguerie, laverie, station-service, etc...);
• Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
◦ destinés aux fouilles archéologiques.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du présent règlement, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :
• d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
• de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylones, antennes, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdites dans l'article 1er.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter :
• soit à l'alignement,
• soit en recul dudit alignement.

En cas d'implantation en recul, celui-ci doit être au moins égal à 2 mètres.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le retrait par rapport à la voie publique ne concerne pas les abris de jardin qui seront implantés obligatoirement en fond de lot.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
• lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation de la voirie ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :
• en limites séparatives,
• ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance séparant deux constructions non contigües doit être au moins égale à 3 mètres.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 9 mètres pour le premier plan de la façade.

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère du dernier étage, situé en retrait, ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;

• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le pétitionnaire devra se référer au cahier des prescriptions architecturales, urbaine et paysagères et environnementales de la ZAC (annexe n°13).

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures des volumes principaux seront obligatoirement à pente (simple ou doubles pentes). Les toitures à quatre pans sont proscrites.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles. Le zinc est proscrit sur le volume principal de la construction.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

Les garages hors construction principal ou annexes borneront l'espace public (retrait de 2 mètres) et permettront d'amorcer des clôtures composées et qualitatives.

Les matériaux apparents en façade, clôture et toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre leur permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les constructions et leurs extensions doivent présenter une disposition harmonieuse des ouvertures.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être harmonieusement aux constructions.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Le chemin de l'Ormois devra être mis en valeur et requalifier tout en permettant l'aménagement de la zone, notamment à travers certaines traversées du chemin.

Espaces libres végétalisés

25 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalents.

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Le traitement des aires de stationnement doit privilégier des matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Un arbre ou arbuste est exigé pour 4 places de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 $m^2$, y compris les accès.

Modalités de calcul des places de stationnement

Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de $m^2$ de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement pour 50 $m^2$ de surface de plancher, le nombre de place exigé pour une opération de 40 $m^2$ est de une.

Conformément au Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLUi, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la constructions, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Normes applicables par type de constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum :
• une place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 $m^2$ ;
• deux places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 $m^2$.

Concernant les logements individuels, il est recommandé d'avoir au moins deux places extérieures.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au minimum :

• une place de stationnement pour 50 $m^2$ de surface de plancher et le nombre de places de stationnement devra être en adéquation avec l'activité exercée.

Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé au minimum :

• une place de stationnement pour 50 $m^2$ de surface de vente et le nombre de places de stationnement devra être en adéquation avec l'activité exercée.

Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé au minimum :

• une place de stationnement pour 50 $m^2$ de surface de plancher et le nombre de places de stationnement devra être en adéquation avec l'activité exercée.

Stationnement des cycles

Pour l'habitat à usage collectif, un espace clos en rez-de-chaussée devra être réalisé, à raison de 1 $m^2$ par tranche de 50 $m^2$ de surface de plancher.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

## Règlement pièces écrites

# Règlement zone 1AU4

***Zone d'aménagement concerté Océane Acacias à Trignac destinée principalement à l'habitat***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone 1AU4 correspond à la dernière tranche de la ZAC Océane Acacias à Trignac, principalement destinée à l'habitat.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- les dépôts de toute nature ;
- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles citées à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, à condition que :
  - toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
  - elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter, à raison de 50 % minimum de la largeur de la façade :
• soit à l'alignement,
• soit jusqu'à 5 mètres dudit alignement.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :
• en limites séparatives,
• ou sur une des deux limites séparatives latérales,
• ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

Dans le cas où le projet ne peut être réalisé compte tenu de la configuration de la parcelle et sous réserve qu'il soit démontré une impossibilité à réaliser ledit projet, le retrait à respecter entre la construction et les limites séparatives latérales peut être réduit à 2 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

## 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

## 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 13 mètres (pouvant correspondre à R + 2 + comble ou attique).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf :
• en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles ;
• pour les constructions bordant le chemin des Pirots et dans le secteur de la Menée Lambourg à Trignac.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,3. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

## 3.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :
• pour le logement collectif : 1.5 place par tranche de $m^2$ de surface de plancher ;
• pour le logement individuel : 2 places ;
• en cas d'opération de plus de 5 logements, et quelle que soit la nature de l'opération, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Pour les constructions à usage de bureaux et service :
• une place de stationnement par 20$m^2$ de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :
• une place de stationnement par 40$m^2$ de surface de vente.

Pour les constructions à usage d'artisanat :
• une place de stationnement par 40$m^2$ de surface d'atelier.

Pour les établissement divers :
• hôtels : 1 place par chambre ;
• restaurants – cafés : 1 place par 10$m^2$ de salle ;
• hôtels –restaurants : la norme la plus contraignante est retenue ;
• cliniques – foyers, salles de réunion, de sports, de spectacles : 1 place par tranche de 50$m^2$ de surface de plancher ;
• établissements d'enseignement : 1 place par tranche de 100$m^2$ de surface de plancher ;
• maison de retraite : 1 place par tranche de 100$m^2$ de place.

Stationnement des vélos

Des locaux dédiés au stationnement des vélos doivent être prévus dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1.5m² par logement ;
- pour les constructions à usages de bureaux : 3% de la surface de plancher totale ;
- pour les autres constructions : à évaluer en fonction du nombre et du type de public attendu.

Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Pour les extensions d'activités existantes :

- le nombre de places de stationnement exigé précédemment peut n'être imposé qu'aux extensions des activités existantes.

Dans le cas d'une transformation de la destination des constructions existantes :

- le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la nouvelle affectation.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

**Eaux pluviales**

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

**Réseaux souples-électricité**

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

## 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

## 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone 1AU5

*Zone de projet futur de la Gagnerie du Boucha à Saint-Malo-de-Guersac destinée principalement à l'habitat*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone 1AU5 correspond à la zone de projet futur de la Gagnerie du Boucha à Saint-Malo-de-Guersac.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- les dépôts de toute nature ;
- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles citées à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, à condition que :
  - toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
  - elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

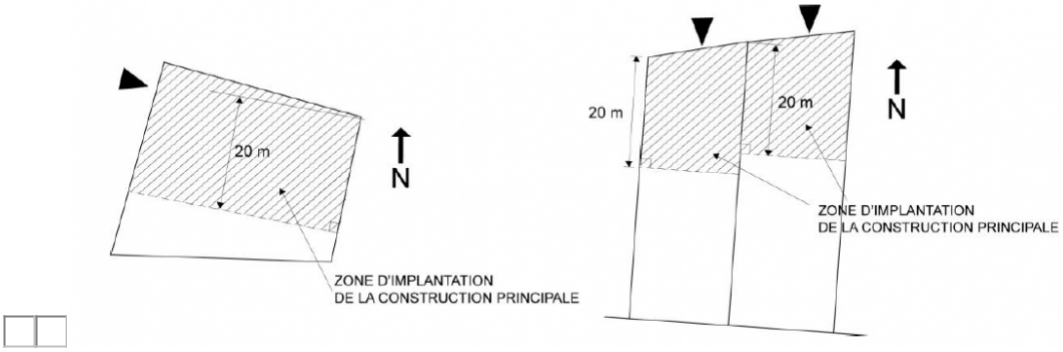
#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Lorsque l'accès au terrain s'établit depuis la partie nord de la parcelle :

Les constructions principales, à l'exception des bâtiments d'intérêt collectif, doivent être édifiées dans une bande s'inscrivant entre la limite nord et un retrait de 20 mètres par rapport au point le plus au sud de la limite nord du terrain, de manière à favoriser le développement des principales ouvertures sur le jardin localisé au sud et ainsi contribuer à la maîtrise des dépenses énergétiques.




Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie, ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies, ou encore en retrait jusqu'à 7 mètres maximum dudit alignement.

Lorsque l'accès au terrain s'établit depuis la partie sud de la parcelle :
Il n'est pas fixé de retrait maximum vis-à-vis de la voie, ni prévu de bande affectée à l'implantation de la construction principale. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie, ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes sont possibles lorsque :
- le projet permet une meilleure intégration avec les constructions avoisinantes ;
- le projet concerne la totalité d'un îlot, à condition que la forme urbaine créée respecte l'harmonie générale des constructions environnantes ;
- le projet concerne la réalisation d'un immeuble d'habitat collectif, à condition que la forme urbaine créée respecte l'harmonie générale des constructions environnantes ;
- le projet de construction concerne une annexe ;
- le projet de construction concerne des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, …).

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette limite.

En cas de construction d'une piscine, le retrait minimal de 3 mètres ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse …).

Des implantations différentes sont possibles lorsque :
- le projet concerne la totalité d'un îlot, ou encore la réalisation d'un immeuble d'habitat collectif, à condition que la forme urbaine créée respecte l'harmonie générale des constructions environnantes ;
- le projet de construction concerne des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, …).

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

## 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

L'implantation devra favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des bâtiments afin de prendre en compte le principe de réduction des dépenses énergétiques.

## 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6,50 mètres.

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 10 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs,
• le respect des prescriptions architecturales du site inscrit du parc de Brière.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

La conception architecturale des constructions doit s'inscrire dans une recherche de développement durable tant dans les formes urbaines, les matériaux de construction que les expositions des logements. Elle devra notamment promouvoir une architecture économe en énergie.
Les constructions doivent bénéficier d'une conception optimale au niveau de la gestion énergétique. La compacité et la mitoyenneté des constructions constituent d'autres paramètres favorables à la maîtrise des besoins en énergie des logements.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),

• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

Claustras ou mur séparatif

Des claustras ou un mur pourront être autorisés dans le prolongement des constructions sur une profondeur de 4 mètres maximum, et avec une hauteur maximum de 1,80 mètre.
Dans le cas d'un mur il devra être traité en harmonie avec les matériaux et couleurs de la construction.
Les matériaux destinés à être enduits ne pourront pas être laissés bruts.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,3. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

## 3.4. Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, et correspondre à la destination, et à l'importance du projet.

Chaque place de stationnement doit présenter une dimension minimum de 2.50 m par 5.00 m.

Il est exigé au minimum :
- pour les lots individuels : 2 places de stationnement par logement, sur une aire privative non close et ouverte sur l'espace public (pouvant être réalisés en latéral ou en enfilade). Cette aire de stationnement obligatoire pourra éventuellement être complétée d'un garage fermé accolé à la construction.
- pour les programmes sociaux : 1 place de stationnement par logement.
- pour les logements collectifs intermédiaires : 1,5 place de stationnement par logement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone 2AUa

*Zone d'urbanisation future (long terme) destinée principalement à l'habitat*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone 2AUa correspond aux zones d'urbanisation future (long terme), principalement destinée à l'habitat.

Les zones 2AU n'admettent pas de nouvelles constructions, à l'exception de certaines extensions et annexes sous conditions ; leur ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLUi.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 ;

• les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

• Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;

• Les extensions et les annexes aux constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;

• La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de leur intégration dans l'environnement ;

• Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;

• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :

◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,

◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,

◦ destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des extensions des constructions existantes dont l'emprise au sol est :
• inférieure ou égale à 120 m² à la date d'approbation du PLUi, est limitée à 40 m² maximum ;
• supérieure à 120 m² à la date d'approbation du PLUi, est limitée à 1/3 de l'emprise au sol de la construction principale.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Non réglementé.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Non réglementé.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Non réglementé.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

Les extensions doivent être réalisées en respectant la même hauteur maximale (H2) que la construction principale.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,

• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

### 3.4. Stationnement

Non réglementé.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

• de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

**Eaux pluviales**

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

**Réseaux souples-électricité**

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

## Règlement pièces écrites

# Règlement zone 2AUe

*Zone d'urbanisation future (long terme) destinée à l'accueil d'activités économiques*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone 2AUe correspond aux zones d'urbanisation future (long terme), principalement destinée à l'accueil d'activités.

Les zones 2AU n'admettent pas de nouvelles constructions, à l'exception de certaines extensions et annexes sous conditions ; leur ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLUi.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec la vocation économique de la zone :

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de leur intégration dans l'environnement ;
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des extensions des constructions existantes dont l'emprise au sol est :
• inférieure ou égale à 120 m² à la date d'approbation du PLUi, est limitée à 40 m² maximum ;
• supérieure à 120 m² à la date d'approbation du PLUi, est limitée à 1/3 de l'emprise au sol de la construction principale.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Non réglementé.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Non réglementé.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Non réglementé.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

Les extensions doivent être réalisées en respectant la même hauteur maximale (H2) que la construction principale.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Non réglementé.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

La desserte d'une zone d'activités par le service public de ramassage des déchets ne doit pas engendrer de sujétions techniques particulières (cf. règlement de collecte en annexe n°5 du présent règlement). Hors lesdites sujétions, la collecte peut être assurée par le service public à condition que les déchets soient assimilables à des déchets ménagers.

Cas de la collecte en porte à porte

Tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

#### Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

#### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

## Règlement pièces écrites

# Règlement zone 2AUq

*Zone d'urbanisation future (long terme) destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone 2AUq correspond aux zones d'urbanisation future (long terme), principalement destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les zones 2AU n'admettent pas de nouvelles constructions, à l'exception de certaines extensions et annexes sous conditions ; leur ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLUi.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 ;

• les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

• Les extensions des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics existants dans la zone ;

• Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;

• La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de leur intégration dans l'environnement ;

• Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;

• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :

◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,

◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,

◦ destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des extensions des constructions existantes dont l'emprise au sol est :
• inférieure ou égale à 120 m² à la date d'approbation du PLUi, est limitée à 40 m² maximum ;
• supérieure à 120 m² à la date d'approbation du PLUi, est limitée à 1/3 de l'emprise au sol de la construction principale.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Non réglementé.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Non réglementé.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Non réglementé.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

Les extensions doivent être réalisées en respectant la même hauteur maximale (H2) que la construction principale.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Non réglementé.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

<u>Cas de la collecte en porte à porte</u>

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

#### Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

#### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone AA1

***Grandes zones agricoles pérennes éloignées des secteurs habités***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La sous-zone AA1 constitue la zone agricole pérenne (de long terme) la plus éloignée de la zone agglomérée. Elle admet une constructibilité ouverte pour les activités agricoles professionnelles (bâtiments d'exploitation, logements…), et restreinte pour les constructions existantes à usage d'habitation, puisqu'elle n'autorise que la construction d'extension limitée et d'annexes.

La zone AA1 fait l'objet de 2 sous-secteurs, dont les différences en termes de règles se trouvent dans les dispositions relatives à la hauteur et aux limites de fond de parcelle des constructions à usage d'habitation et des construction de nouveaux logements de fonction pour les agriculteurs ou pour les extensions des constructions existantes destinées au logement, et dans les dispositions relatives à l'aspect extérieur.

Ainsi, la zone agricole pérenne de la majorité des communes de l'agglomération se situe dans le sous-secteur AA1a, qui autorise une hauteur maximale des habitations à R+1+c/a et une implantation par rapport aux limites de fond de parcelle à 3 mètres minimum. La zone AA1b concerne uniquement les communes de Saint-André-des-Eaux et Trignac, qui autorisent une hauteur maximale des habitations à R+c/a et une implantation par rapport aux limites de fond de parcelle à 5 mètres minimum, et encadrent les constructions présentant une toiture terrasse.

Pour les parcelles inscrites dans la coupure d'urbanisation, la réglementation issue de la loi "Littoral", rappelée dans les dispositions générales, s'applique aussi.

De plus, pour les zones AA1a, dans les espaces concernés par la trame espace remarquable, les dispositions contenues dans les dispositions générales concernant les espaces remarquables se substituent aux articles 1 et 2 du présent règlement de zone.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 ;

• les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

• Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;

• Excepté dans les communes soumises à la loi littorale, les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que:

◦ elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées,

◦ elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;

• Les constructions destinées aux commerces et activités de service (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme...) constituant une activité accessoire liée à une exploitation agricole en activité et localisées sur le lieu du siège d'exploitation ;

• Les campings à la ferme constituant une activité accessoire liée à une exploitation agricole en activité et localisées sur le lieu du siège d'exploitation ;

• Les constructions destinées au logement à condition que :

◦ elles constituent un logement de fonction lié et nécessaire à l'activité agricole (1 logement de fonction autorisé par siège d'exploitation agricole ; un second logement pourra être autorisé dans le cas d'une exploitation regroupant plusieurs exploitants et nécessitant la présence permanente sur le site),

◦ elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ;

• Les extensions et les annexes aux constructions destinées au logement à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;

• Les piscines de plein air à condition qu'elles soient liées à une habitation existante et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

• Le changement de destination de constructions existantes repérées au plan de zonage à condition qu'il réponde aux conditions édictées dans les dispositions générales ;

• Excepté dans les communes soumises à la loi littoral, les implantations de site de production d'énergie renouvelable à condition qu'elles soient situées sur une friche industrielle, un délaissé de voirie, une ancienne décharge ou un site pollué répertorié dans la base de donnée BASOL ;

• Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;

• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :

◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,

◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,

◦ destinés aux fouilles archéologiques ;

◦ destinés à la réalisation des mesures de compensation écologique dans le cadre de la conception ou la réalisation d'un projet.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des logements de fonction ne doit pas excéder 120 $m^2$.

L'emprise au sol totale des commerces et activités de services constituant une activité accessoire liée à une exploitation agricole ne doit pas excéder 50 $m^2$.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour :
- les constructions et installations destinées aux exploitations agricoles ;
- les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol totale, des extensions des constructions destinées au logement ne doit pas excéder :
- 50 $m^2$ dans les communes non soumises à la loi littoral, et ce à compter de la date d'approbation du PLUi.
- 30 $m^2$ dans les communes soumises à la loi littoral, et ce à compter de la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol totale des annexes aux constructions destinées au logement ne doit pas excéder :
- 50 $m^2$ dans les communes non soumises à la loi littoral, et ce à compter de la date d'approbation du PLUi,
- 20 $m^2$ dans les communes soumises à la loi littoral, et ce à compter de la date d'approbation du PLUi.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions (y compris les extensions) doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres comptée à partir de l'alignement.

Les annexes des constructions destinées au logement et les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
- lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
- lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
- lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les

constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :
• soit en retrait des deux limites séparatives,
• soit dans le prolongement de la construction principale existante si celle-ci est implantée en limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci est au moins égal à 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
• les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

**Dans la zone AA1a,** les constructions destinées au logement et leurs extensions doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites de fond de parcelle.

**Dans la zone AA1b,** les constructions destinées au logement et leurs extensions doivent s'implanter à 5 mètres minimum des limites de fond de parcelle.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;

• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les annexes aux constructions destinées au logement et les piscines de plein air doivent s'implanter dans une distance de 15 mètres maximum par rapport à la construction principale.

En cas d'impossibilité technique liée notamment à la présence d'ouvrages ou de réseaux d'assainissement, une distance supérieure pourra être admise au cas par cas.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

**Dans le sous-secteur AA1a :**
• la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres ;
• la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique).

**Dans le sous-secteur AA1b :**
• la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 3,5 mètres ;
• la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 7 mètres (pouvant correspondre à R + comble ou attique).

**Dans toute la zone AA1 :**

La hauteur n'est pas réglementée pour :
• les constructions et installations destinées aux exploitations agricoles ;
• les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

## 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

**Dans toute la zone AA1 :**

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en chaume sont autorisées. Elles doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf :
• en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles ;
• au sud de l'ancienne RD 92 à Saint-Nazaire ;
• dans la commune de Donges, dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise.

Les lucarnes seront de forme traditionnelle à deux pentes ou en gerbières. Les débordements de toiture au-delà de 40 cm, et chevronnières sont interdits. En mur pignon, les débordements de toiture sont interdits. Les croupes sont interdites.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

**Dans la zone AA1a :**

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Dispositions relatives aux toitures spécifiques à Pornichet :

Le couronnement des constructions édifiées doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-ville, du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les toitures à pente(s) seront recouvertes soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles plates sans cote apparente et de ton uni. L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière…) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation de toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Seuls les châssis alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.

**Dans la zone AA1b :**

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Seuls les châssis alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées en toiture terrase à condition que le volume couvert par celles-ci ne soit pas visible depuis l'espace public, et dès lors que la surface couverte en toit terrasse est inférieure ou égale à 1/3 de la surface du bâti existant.

**Dans toute la zone AA1 :**

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions destinées :
• aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• à l'exploitation agricole.

## 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

**Dans la zone AA1a :**

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**Dans la zone AA1b :**

La clôture doit être composée d'une haie vive doublée ou non par un grillage. Le grillage, s'il existe, doit être situé à l'intérieur de la propriété, avoir une hauteur maximale d'1, 50 mètre, et peut comporter un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise qui n'excède pas 25 cm.

Si un mur en pierres existe, il est recommandé de le conserver. Il peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés. Dans ce cas, la clôture (mur compris) ne pourra excéder 1,50 mètre de hauteur.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

<u>Cas de la collecte apport volontaire</u>

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

**Eaux pluviales**

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

**Réseaux souples-électricité**

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone AA2

***Zones agricoles pérennes situées à proximité des secteurs habités en continuité de l'enveloppe urbaine ou en enclave (gagneries)***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone AA2 constitue la zone agricole pérenne (de long terme) située en continuité de l'enveloppe urbaine (ou enclavée). Cette proximité avec les zones urbaines, souvent liée à un enjeu paysager de premier plan, conditionne la constructibilité de la zone pour des installations agricoles (en termes d'emprise au sol et d'aspect extérieur notamment) et limite ainsi les conflits d'usage.

Pour les parcelles inscrites dans la coupure d'urbanisation, la réglementation issue de la loi "Littoral", rappelée dans les dispositions générales, s'applique aussi.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 ;

• les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

• Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;

• Excepté dans les communes soumises à la loi littorale, les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que:

◦ elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées,

◦ elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;

• Les constructions destinées aux commerces et activités de service (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme...) constituant une activité accessoire liée à une exploitation agricole en activité et localisées sur le lieu du siège d'exploitation ;

• Les extensions et les annexes aux constructions destinées au logement à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;

• Les piscines de plein air à condition qu'elles soient liées à une habitation existante et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

• Le changement de destination de constructions existantes repérées au plan de zonage à condition qu'il réponde aux conditions édictées dans les dispositions générales ;

• Excepté dans les communes soumises à la loi littoral, les implantations de site de production d'énergie renouvelable à condition qu'elles soient situées sur une friche industrielle, un délaissé de voirie, une ancienne décharge ou un site pollué répertorié dans la base de donnée BASOL ;

• Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;

• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :

◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,

◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,

◦ destinés aux fouilles archéologiques ;

◦ destinés à la réalisation des mesures de compensation écologique dans le cadre de la conception ou la réalisation d'un projet.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des nouvelles constructions ne doit pas excéder 50m$^2$.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol totale, des extensions des constructions destinées au logement ne doit pas excéder :
- 50 m$^2$ dans les communes non soumises à la loi littoral, et ce à compter de la date d'approbation du PLUi.
- 30 m$^2$ dans les communes soumises à la loi littoral, et ce à compter de la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol totale des annexes aux constructions destinées au logement ne doit pas excéder :
- 50 m$^2$ dans les communes non soumises à la loi littoral, et ce à compter de la date d'approbation du PLUi,
- 20 m$^2$ dans les communes soumises à la loi littoral, et ce à compter de la date d'approbation du PLUi.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions (y compris les extensions) doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres comptée à partir de l'alignement.

Les annexes des constructions destinées au logement et les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
- lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
- lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
- lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;

• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :
• soit en retrait des deux limites séparatives,
• soit dans le prolongement de la construction principale existante si celle-ci est implantée en limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci est au moins égal à 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions destinées au logement et leurs extensions, ainsi que les piscines, doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites de fond de parcelle.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

## 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les annexes aux constructions destinées au logement et les piscines de plein air doivent s'implanter de 15 mètres maximum par rapport à la construction principale.

En cas d'impossibilité technique liée notamment à la présence d'ouvrages ou de réseaux d'assainissement, une distance supérieure pourra être admise au cas par cas.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 6 mètres.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Pour les bâtiments liés et nécessaires aux **exploitations agricoles**, les teintes sombres et les gris colorés sont à privilégier en façade et en toiture pour une meilleure intégration à l'environnement.

L'usage du PVC est interdit en façade.

Les toitures des constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles doivent présenter une pente de toit de 15° minimum.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone AB

***Zones agricoles de transition dont le caractère productif est garanti pour la durée du PLUi***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone AB correspond aux terres agricoles de transition dont le caractère productif est garanti à moyen terme (environ 10 ans, soit la durée d'application du PLUi).

Dans les espaces concernés par la trame espace remarquable, les dispositions contenues dans les dispositions générales concernant les espaces remarquables se substituent aux articles 1 et 2 du présent règlement.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 ;

• les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

• Les constructions et installations à ossature légère (ossature métallique ou bardage) ouvertes ou non, nécessaires à l'exploitation agricole telles que les abris pour animaux, les serres légères, etc.

• Excepté dans les communes soumises à la loi littorale, les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que:

◦ elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées,

◦ elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;

• Les extensions de constructions existantes destinées au logement à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;

• Le changement de destination de constructions existantes repérées au plan de zonage à condition qu'il réponde aux conditions édictées dans les dispositions générales ;

• Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;

• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :

◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,

◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,

◦ destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des nouvelles constructions ne doit pas excéder 50m$^2$.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol totale, des extensions des constructions destinées au logement ne doit pas excéder :
- 50 m$^2$ dans les communes non soumises à la loi littoral, et ce à compter de la date d'approbation du PLUi.
- 30 m$^2$ dans les communes soumises à la loi littoral, et ce à compter de la date d'approbation du PLUi.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des constructions (y compris les extensions) doit s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres comptée à partir de l'alignement.

Les annexes des constructions destinées au logement et les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
- lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
- lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
- lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
- lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :
• soit en retrait des deux limites séparatives,
• soit dans le prolongement de la construction principale existante si celle-ci est implantée en limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci est au moins égal à 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions destinées au logement et leurs extensions doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites de fond de parcelle.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

## 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

## 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale (H2) des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 3 mètres.

La hauteur maximale (H2) des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et au logement est limitée à 6 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

80 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone AE1

***Zones à vocation commerciale situées en zone agricole***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone AE identifie les espaces situés au sein de la zone agricole ou en limite d'urbanisation d'une agglomération dont la vocation économique est reconnue et autorisée. Il s'agit de constructions isolées existantes dont la préservation est souhaitée. Quand un secteur classé en zone AE n'est pas en continuité de l'urbanisation mais au sein d'une espace agricole, il constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme.

La sous-zone AE1 fait l'objet de deux sous-secteurs :

-le sous-secteur AE1a, situé en continuité de l'agglomération, couvre l'emprise d'une enseigne commerciale située route de la Villès Molle à Saint-Nazaire. Elle présente une vocation commerciale non identifiée en tant que ZACOM au SCoT. Il couvre également l'emprise de la clinique vétérinaire, ainsi que l'emprise du futur centre de soin et de protection de la faune sauvage qui, situé à proximité de la clinique vétérinaire, permettra une complémentarité des activités. Etant situé en continuité de l'agglomération, le règlement y autorise notamment les nouvelles constructions sous conditions.

-le sous-secteur AE1b, qui concerne une entreprise commerciale de marché paysan et de producteurs locaux, située en zone agricole le long de la route Point du jour (D47). Il s'agit de permettre à cette entreprise d'évoluer.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Dans la zone AE1a, sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

• Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient : liées aux soins et à la protection de la faune sauvage, liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;

• la démolition-reconstruction d'une construction destinée au commerce et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sur le même emplacement est autorisée ;

• Les constructions destinées au logement à condition que :

-elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité

-elles soient comprises dans le volume de la construction où est située l'activité

-elles n'excèdent pas 40 m2 de surface de plancher.

• La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de leur intégration dans l'environnement ;

• Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, à condition que : toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;

• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient : nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone, nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances, destinés aux fouilles archéologiques.

Dans la zone AE1b, sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

•Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;

•les extensions et les annexes des constructions destinées aux commerce et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone ;

•Les constructions destinées au logement à condition que :

-elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité

-elles soient comprises dans le volume de la construction où est située l'activité

-elles n'excèdent pas 40 m2 de surface de plancher.

• Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, à condition que : toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu, elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;

• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient : nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone, nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances, destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Dans la zone AE1a :

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

Dans la zone AE1b :

L'emprise au sol totale des extensions et des annexes des constructions destinées aux commerces et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle est limitée à 30% de l'emprise au sil de la construction principale.

L'emprise au sol totale, des extensions des constructions destinées au logement ne doit pas excéder 30 m² et ce à compter de la date d'approbation du PLUi.

Dans toute la zone AE, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

## 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans la zone AE1b, les annexes des constructions existantes doivent s'implanter dans une distance de 15 mètres maximum par rapport à la construction principale.

## 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

En zone AE1a :

Pour les constructions destinées au logement :

-la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 4,5 mètres.

-la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 9 Mètres.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone:

-la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 8 Mètres.

-la hauteur maximale (H2) des annexes est limitée à 3,50 mètres.

En zone AE1b :

-les extensions doivent être réalisées en respectant la même hauteur maximale (H2) que la construction principale,

-la hauteur maximale (H2) des annexes est limitée à 3,50 mètres.

-pour les constructions destinées au logement, la hauteur à l'égout du toit (H1) est limitée à 6 mètres et la hauteur maximale (H2) est limitée 10 mètres (pouvant correspondre à R+1+ comble ou attique).

Dans toute la zone AE, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

### 3.2.2. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

10 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,2. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

La desserte d'une zone d'activités par le service public de ramassage des déchets ne doit pas engendrer de sujétions techniques particulières (cf. règlement de collecte en annexe n°5 du présent règlement). Hors lesdites sujétions, la collecte peut être assurée par le service public à condition que les déchets soient assimilables à des déchets ménagers.

Cas de la collecte en porte à porte

Tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

#### Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

#### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone AE2

***Zones à vocation d'artisanat productif situées en zone agricole***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone AE identifie les espaces situés au sein de la zone agricole ou en limite d'urbanisation d'une agglomération dont la vocation économique est reconnue et autorisée. Il s'agit de constructions isolées existantes dont la préservation est souhaitée. Quand un secteur classé en zone AE n'est pas en continuité de l'urbanisation mais au sein d'une espace agricole, il constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme.

La sous-zone AE2 constitue un secteur situé en zone agricole et dont la vocation d'artisanat productif est reconnue et autorisée. Trois secteurs sont concernés à Donges, tous situés en zones agricoles, ils sont considérés comme des STECAL.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Les extensions et les annexes des constructions destinées à l'industrie (artisanat productif), à condition qu'elles soient liées à une activité déjà existante dans la zone ;
- Les constructions destinées au logement à condition que :
  - elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité,
  - elles soient comprises dans le volume de la construction où est situé l'activité,
  - elles n'excèdent pas 40 $m^2$ de surface de plancher.
- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de leur intégration dans l'environnement ;
- Le changement de destination de constructions existantes repérées au plan de zonage à condition qu'il réponde aux conditions édictées dans les dispositions générales ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, à condition que :
  - toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
  - elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des extensions et des annexes des constructions autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol totale, des extensions des constructions desitnées au logement ne doit pas excéder 30 m² et ce à compter de la date d'approbation du PLUi.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les annexes aux constructions doivent s'implanter dans une distance de 15 mètres maximum par rapport à la construction principale.

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 3,5 mètres.

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 7 mètres (pouvant correspondre à R + comble ou attique).

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

### 3.2.2. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

10 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,2. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

### 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

La desserte d'une zone d'activités par le service public de ramassage des déchets ne doit pas engendrer de sujétions techniques particulières (cf. règlement de collecte en annexe n°5 du présent règlement). Hors lesdites sujétions, la collecte peut être assurée par le service public à condition que les déchets soient assimilables à des déchets ménagers.

Cas de la collecte en porte à porte

Tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

#### Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

#### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone AQ

***Zones d'équipements situés en secteur agricole***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone AQ identifie les espaces situés au sein de la zone agricole ou en limite d'urbanisation d'une agglomération dont la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public est reconnue et autorisée. Il peut s'agir d'équipements tels que les cimetières, les stations d'épuration ou encore les déchetteries présents en zones agricole et non continu avec une zone urbaine. Certains de ces secteurs constituent un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 ;

• les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

• Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

• Les entrepôts à condition que :
  ◦ ils soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics admis dans la zone,
  ◦ ils soient situés sur la même unité foncière ou sur un terrain contigu à ces équipements ;

• Les constructions destinées au logement à condition que :
  ◦ elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité,
  ◦ elles soient comprises dans le volume de la construction où est situé l'activité,
  ◦ elles n'excèdent pas 40 $m^2$ de surface de plancher.

• Les extensions et les annexes aux constructions destinées au logement à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;

• Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition que :
  ◦ toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
  ◦ elles soient liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

• Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;

• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  ◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  ◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  ◦ destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol totale des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder 50 m², et ce à compter de la date d'approbation du PLUi .

L'emprise au sol totale des annexes des constructions existantes ne doit pas excéder 50 m², et ce à compter de la date d'approbation du PLUi .

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• pour des raisons d'ordonnance architecturale ou des besoins techniques liés aux destinations, usages et affectations des sols admis dans la zone ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les toitures terrasses végétalisées sont à privilégier pour les constructions de grande emprise.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
- l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone AVa

***Aires d'accueil des gens du voyage situées en secteur agricole***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone AVa regroupe les aires d'accueil des gens du voyage situées en secteur agricole. Elle concerne un site à Saint-André-des-Eaux et un autre à Pornichet.Ces secteurs constituent un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions et installations non directement liées à l'accueil des gens du voyage.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

• Le stationnement des caravanes à condition qu'il réponde aux conditions suivantes : chaque emplacement familial peut comporter :
◦ 2 caravanes avec leurs auvents,
◦ le stationnement de 2 véhicules tracteurs,
◦ un bloc sanitaire ;
• Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées :
◦ à l'accueil des gens du voyage,
◦ à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou d'ouvrages ponctuels ;
• Les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, aux activités de service et aux entrepôts à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols autorisés dans la zone ;
• Les annexes à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone (locaux d'appoint, sanitaires) ;
• Les antennes paraboliques et autres antennes à condition qu'elles soient intégrées dans la construction et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère des espaces environnants ;
• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
◦ destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des nouvelles constructions ne doit pas excéder 10% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol totale des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder 50 m², et ce à compter de la date d'approbation du PLUi .

L'emprise au sol totale des annexes des constructions existantes ne doit pas excéder 50 m², et ce à compter de la date d'approbation du PLUi .

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter avec un recul de :
• à l'alignement ;
• ou à 5 mètres minimum à partir de l'alignement.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 6,50 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

### 3.2.2. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. En cas de plantations, celles-ci doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans les conditions leur permettant de se développer convenablement.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,3. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

## 3.4. Stationnement

Non réglementé.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

<u>Cas de la collecte en porte à porte</u>

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

#### Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

#### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

**Eaux pluviales**

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

**Réseaux souples-électricité**

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone AVb

***Secteurs de sédentarisation des gens du voyage situés en secteur agricole***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone AVb regroupe les secteurs de sédentarisation des gens du voyage situés en secteur agricole. Elle concerne deux secteurs situés à Saint-Malo-de-Guersac.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions et installations non directement liées à l'accueil des gens du voyage.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

• Le stationnement des caravanes est soumis aux conditions suivantes : une caravane pour 150 m² de terrain et au maximum 6 caravanes par unité foncière ;
• Les constructions destinées au logement ; il ne peut être implanté qu'un seul logement par terrain issu de division parcellaire ;
• Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées :
◦ à l'accueil des gens du voyage,
◦ à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou d'ouvrages ponctuels ;
• Les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, aux activités de service et aux entrepôts à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
• Les annexes à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone (locaux d'appoint, sanitaires) ;
• Les antennes paraboliques et autres antennes à condition qu'elles soient intégrées dans la construction et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère des espaces environnants ;
• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
◦ destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des nouvelles constructions ne doit pas excéder 50m$^2$.

L'emprise au sol totale des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder 50 m², et ce à compter de la date d'approbation du PLUi .

L'emprise au sol totale des annexes des constructions existantes ne doit pas excéder 50 m², et ce à compter de la date d'approbation du PLUi .

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter avec un recul de :
• à l'alignement ;
• ou à 5 mètres minimum à partir de l'alignement.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 6,50 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

### 3.2.2. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. En cas de plantations, celles-ci doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans les conditions leur permettant de se développer convenablement.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,3. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

## 3.4. Stationnement

Non réglementé.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

<u>Cas de la collecte en porte à porte</u>

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

#### Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

#### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone NA1

*Espaces naturels des campagnes de l'agglomération*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone NA1 concerne les espaces naturels situés dans les secteurs de campagne des communes de l'agglomération, ainsi que les coupures d'urbanisation situées dans les communes de Donges et Montoir-de-Bretagne, identifiées par le SCoT et le PADD du PLUi. Le caractère naturel de ces espaces doit être préservé, tout en permettant l'évolution des constructions existantes dans la zone.

Pour les parcelles inscrites dans la coupure d'urbanisation, la réglementation issue de la loi "Littoral", rappelée dans les dispositions générales, s'applique aussi.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 ;

• les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

• La construction d'abris pour animaux ; dans les communes soumises à la loi littoral, les abris pour animaux devront être nécessaires à l'activité agricole.

• Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;

• Les extensions et les annexes aux constructions destinées au logement à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;

• Les piscines de plein air à condition qu'elles soient liées à une habitation existante et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

• La transformation, la réfection des constructions existantes sous réserve de la conservation de leur qualité et caractéristiques patrimoniales ;

• Le changement de destination de constructions existantes repérées au plan de zonage à condition qu'il réponde aux conditions édictées dans les dispositions générales ;

• Excepté dans les communes soumises à la loi littoral, les implantations de site de production d'énergie renouvelable à condition qu'elles soient situées sur une friche industrielle, un délaissé de voirie, une ancienne décharge ou un site pollué répertorié dans la base de donnée BASOL ;

• Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;

• Les usages et affectations des sols liés à des programmes de restauration des milieux naturels visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème ;

• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :

◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,

◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,

◦ destinés aux fouilles archéologiques ;

◦ destinés à la réalisation des mesures de compensation écologique dans le cadre de la conception ou la réalisation d'un projet.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des nouvelles constructions ne doit pas excéder 50m$^2$.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol totale, des extensions des constructions destinées au logement ne doit pas excéder :
- 50 m$^2$ dans les communes non soumises à la loi littoral, et ce à compter de la date d'approbation du PLUi.
- 30 m$^2$ dans les communes soumises à la loi littoral, et ce à compter de la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol totale des annexes aux constructions destinées au logement ne doit pas excéder :
- 50 m$^2$ dans les communes non soumises à la loi littoral, et ce à compter de la date d'approbation du PLUi,
- 20 m$^2$ dans les communes soumises à la loi littoral, et ce à compter de la date d'approbation du PLUi.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions (y compris les extensions) doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres comptée à partir de l'alignement.

Les annexes des constructions destinées au logement et les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
- lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
- lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
- lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;

• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

## 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :
• soit en retrait des deux limites séparatives,
• soit dans le prolongement de la construction principale existante si celle-ci est implantée en limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci est au moins égal à 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :
• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
• les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions destinées au logement et leurs extensions doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites de fond de parcelle.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

## 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les annexes aux constructions destinées au logement et les piscines de plein air doivent s'implanter dans une distance de 15 mètres maximum par rapport à la construction principale.

En cas d'impossibilité technique liée notamment à la présence d'ouvrages ou de réseaux d'assainissement, une distance supérieure pourra être admise au cas par cas.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 6 mètres.

La hauteur maximale (H2) des abris pour animaux est limitée à 4,5 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

L'usage du PVC est interdit en façade.

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en chaume sont autorisées. Elles doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf :
- en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles ;
- au sud de l'ancienne RD 92 à Saint-Nazaire ;
- dans la commune de Donges, dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

Dispositions relatives aux toitures spécifiques à Pornichet :

Le couronnement des constructions édifiées doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-ville, du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les toitures à pente(s) seront recouvertes soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles plates sans cote apparente et de ton uni. L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière…) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation de toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Seuls les châssis alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.

**Dans toute la zone NA1,** ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :
• soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
• soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :
• les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
• pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
• pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

### 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

<u>Cas de la collecte apport volontaire</u>

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone NA2

***Espaces naturels des littoraux pornichétins et nazairiens, incluant les espaces naturels remarquables***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

la zone NA2 regroupe les espaces naturels des littoraux pornichétin et nazairien, incluant notamment les espaces naturels remarquables de Pornichet et Saint-Nazaire, qu'il convient de protéger au regard de leurs qualités paysagères et environnementales. Une partie des espaces situés dans la bande de 100 mètres inconstructible à compter de la limite haute du rivage est classée en NA2 également.

Pour les parcelles inscrites dans la coupure d'urbanisation, la réglementation issue de la loi "Littoral", rappelée dans les dispositions générales, s'applique aussi.

De plus, dans les espaces concernés par la trame espace remarquable, les dispositions contenues dans les dispositions générales concernant les espaces remarquables se substituent aux articles 1 et 2 du présent règlement de zone.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 ;

• les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que les aménagements mentionnés aux trois premiers alinéas ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

• Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les chemins piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

• Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie) ;

• A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

◦ Les aménagements (y compris hydrauliques) nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m$^2$ de surface hors œuvre brute ;

◦ Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevages ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

• La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installation nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

• Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'environnement,

• Après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 : les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, aires naturelles de stationnement ouvertes au public selon les modalités du Code de l'Urbanisme, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux ;

• L'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisés, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques et de communications électroniques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental ;

• L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

• La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ;

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques ;
  - destinés à la réalisation des mesures de compensation écologique dans le cadre de la conception ou la réalisation d'un projet ;
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;
- Les usages et affectations des sols liés à des programmes de restauration des milieux naturels visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.
- Les installations, constructions, aménagements et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile ne sont pas soumis aux dispositions de la loi littoral lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, dans le respect de l'article L 121-4 du code de l'urbanisme.
- Le changement de destination de constructions existantes repérées au plan de zonage à condition qu'il réponde aux conditions édictées dans les dispositions générales ;
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;
- Les usages et affectations des sols liés à des programmes de restauration des milieux naturels visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques ;
  - destinés à la réalisation des mesures de compensation écologique dans le cadre de la conception ou la réalisation d'un projet.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des nouvelles constructions ne doit pas excéder 10% de la surface de l'unité foncière.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas aux concessions de plage.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour les ouvrages ou installations nécessaires aux liaisons souterraines de raccordement du parc éolien en mer de Saint-Nazaire.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :
• soit en retrait des deux limites séparatives,
• soit dans le prolongement de la construction principale existante si celle-ci est implantée en limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci est au moins égal à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'applique pas aux concessions de plage.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

L'implantation n'est pas réglementée pour les ouvrages ou installations nécessaires aux liaisons souterraines de raccordement du parc éolien en mer de Saint-Nazaire.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 4 mètres.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

### 3.2.2. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

### 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux concessions de plage.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :

- tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable

- tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

**Eaux pluviales**

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

#### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

#### Réseaux de télécommunication

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone NJ

***Fonds de jardins non construits spécifiques aux îles briéronnes***

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone NJ correspond au fonds de jardins spécifiques aux îles de Saint-Joachim. Ce secteur permette d'encadrer la construction et l'implantation des constructions annexes aux habitations au-delà des zones U sur les levées.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 ;

• les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

• La construction d'annexes aux construtions existantes destinées à l'habitation, à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

• La transformation, la réfection des constructions existantes sous réserve de la conservation de leur qualité et caractéristiques patrimoniales ;

• Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;

• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :

◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,

◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,

◦ destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de la totalité des annexes autorisées est limitée à 20 $m^2$.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de part et d'autre des graveaux repérés au plan de zonage.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :
• en limites séparatives,
• ou sur une des deux limites séparatives latérales,
• ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

En outre, les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux chettes repérées au plan de zonage au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

L'implantation n'est pas réglementée pour les ouvrages de transports d'électricité HTB (tension>50kV) reportés au plan de zonage et mentionnés dans la liste des servitudes.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites de fond de parcelle.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout (H1) des annexes ne peut excéder 2,50 mètres. Leur hauteur maximale (H2) est limitée à 4 mètres.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Pour les annexes, extensions et volumes secondaires, les toitures :
• doivent comporter deux versants principaux lorsque la largeur de leur pignon est supérieure à 3,80 mètres ;
• doivent être recouvertes en ardoise ou en tout autre matériau d'aspect similaire. Toutefois, d'autres types de matériaux peuvent être admis suivant leur implantation par rapport à la construction principale et leur visibilité depuis le domaine public et leur intégration générale dans le paysage et la qualité de leur mise en œuvre.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Non réglementé.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

## Règlement pièces écrites

# Règlement zone NM

*Espace naturel maritime*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone NM est en partie concernée par le domaine public maritime (DPM) et le domaine public fluvial (DPF).

Dans les espaces concernés par la trame espace remarquable, les dispositions contenues dans les dispositions générales concernant les espaces remarquables se substituent aux articles 1 et 2 du présent règlement de zone.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 ;

• les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

• les aménagements légers peuvent être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion de ces espaces remarquables, à leur mise en valeur notamment économique ou le cas échéant à leur ouverture au public dans les conditions fixées par décret ;

• les constructions d'équipements commerciaux et de services liés à l'activité de la plage, son exploitation, son animation ou son développement, les équipements de sécurité, les équipements sanitaires, sont autorisées dès lors qu'elles sont inscrites dans l'application du Décret Plage n°2006-608 du 26 mai 2006 ;

• la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et lieux, suivant les modalités de la loi n°83 – 630 du 12 juillet 1985 ;

• la mise en place, l'entretien et la rénovation des pêcheries ;

• les installations et aménagements nécessaires aux ouvrages portuaires, autres que les ports de plaisance, et à leurs fonctionnements, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;

• les équipements et installations temporaires, démontables et transportables, nécessaires au renforcement de l'attractivité et l'animation touristique compatible avec le service public balnéaire, la protection des sites et les risques littoraux ;

• Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;

• Les usages et affectations des sols liés à des programmes de restauration des milieux naturels visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème ;

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

**Sur la plage des Libraires à Pornichet,** les constructions doivent s'implanter sur la limite séparant le domaine public communal et le domaine public maritime (au pied du remblai ou au pied de la dune) y compris pour les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Non réglementé.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Non réglementé.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

**Sur la plage des Libraires à Pornichet,** la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 3 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne doit pas dépasser de plus de 60 cm la limite haute du parapet du mur de remblai.

**Dans toutes les communes,** la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 4 mètres.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
- l'harmonie des couleurs.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Non réglementé.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :

- tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable

- tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

### Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

#### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

#### Réseaux de télécommunication

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone NP

*Espaces portuaires de la commune de Pornichet*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone NP concerne les espaces du port de plaisance de Pornichet, et accueillent toutes les activités participant à son développement (accastillage, réparation navale...).

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 ;
- les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

- les constructions destinées au logement à condition que :
  - elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité,
  - elles soient comprises dans le volume de la construction où est située l'activité,
  - elles n'excèdent pas 40 $m^2$ de surface de plancher ;
- les équipements techniques sous réserve qu'ils soient liés aux réseaux urbains ;
- les constructions destinées aux commerce et activité de service ;
- les constructions à vocation artisanale ou d'activités, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la navigation de plaisance (accastillage, réparation navale) ;
- les constructions d'équipements commerciaux et de services liés à l'activité du port, son exploitation, son animation ou son développement ;
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Non réglementé.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Non réglementé.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
- l'harmonie des couleurs.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces

de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Non réglementé.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :

- tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable

- tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

### Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

#### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

#### Réseaux de télécommunication

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone NPv

*Zone naturelle dédiée à la production d'énergie renouvelable*

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone NPv correspond à une zone naturelle dédiée à la production d'énergie renouvelable. Elle concerne deux projets d'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol sur un ancien crassier dont les déchets provenaient des anciennes forges à Trignac, et sur le Centre d'Enfouissement Technique (CET) de Cuneix à Saint-Nazaire, identifié dans la base de données BASOL qui recense les sites et sols pollués.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 ;

• les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

• Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;

• La transformation, la réfection des constructions existantes sous réserve de la conservation de leur qualité et caractéristiques patrimoniales ;

• La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de leur intégration dans l'environnement ;

• Les implantations de site de production d'énergie renouvelable à condition qu'elles soient situées sur une friche industrielle, un délaissé de voirie, une ancienne décharge ou un site répertorié dans la base de donnée BASOL ;

• Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;

• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :

◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,

◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,

◦ destinés aux fouilles archéologiques ;

◦ destinés à la réalisation des mesures de compensation écologique dans le cadre de la conception ou la réalisation d'un projet.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Non réglementé.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Non réglementé.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Non réglementé.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Il est recommandé que les clôtures soient composées d'essences végétales, elles peuvent être doublées ou non d'un grillage. Si une clôture est installée, son doublement par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) est recommandé.  Elle doit favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces

de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Non réglementé.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :

- tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable

- tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

### Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

#### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

#### Réseaux de télécommunication

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone NQ

***Espaces naturels dont la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est reconnue et autorisée***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone NQ identifie les espaces situés au sein de la zone naturelle dont la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public est reconnue et autorisée. Il peut s'agir d'équipements tels que les cimetières, les stations d'épuration ou encore des espaces de loisirs et de sport présents en zones naturelle comme le golf à Saint-André-des-Eaux. Lorsqu'elle n'est pas en limite d'une zone agglomérée, cette zone constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme.

Elle fait l'objet de deux sous-secteurs, différenciés en termes de règles d'urbanisme :
• la zone NQa admet une hauteur maximale limitée à 4 m à l'égout et 8 m pour les constructions autorisées dans la zone ;
• la zone NQb admet une hauteur maximale limitée à 7 m à l'égout et 11 m pour les constructions autorisées dans la zone (locaux techniques, par exemple).

De plus, pour la zone NQa, dans les espaces concernés par la trame espace remarquable, les dispositions contenues dans les dispositions générales concernant les espaces remarquables se substituent aux articles 1 et 2 du présent règlement de zone.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

• les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.2 ;

• les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

• Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

• Les constructions destinées aux commerces de détail, à la restauration, et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles constituent une activité accessoire liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics admis dans la zone ;

• Les constructions destinées au logement à condition que :

◦ elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité,

◦ elles soient comprises dans le volume de la construction où est situé l'activité,

◦ elles n'excèdent pas 40 $m^2$ de surface de plancher.

• Les extensions et les annexes aux constructions destinées au logement à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;

• La transformation, la réfection des constructions existantes sous réserve de la conservation de leur qualité et caractéristiques patrimoniales ;

• Le changement de destination de constructions existantes repérées au plan de zonage à condition qu'il réponde aux conditions édictées dans les dispositions générales ;

• Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition que :

◦ toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,

◦ elles soient liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

• Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;

• Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :

◦ nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,

◦ nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,

◦ destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol totale des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder 50 m², et ce à compter de la date d'approbation du PLUi .

L'emprise au sol totale des annexes des constructions existantes ne doit pas excéder 50 m², et ce à compter de la date d'approbation du PLUi .

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

**Dans la zone NQa**, les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

**Dans la zone NQb**, les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 6 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• pour des raisons d'ordonnance architecturale ou des besoins techniques liés aux destinations, usages et affectations des sols admis dans la zone ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale (H2) des annexes des constructions destinées au logement est limitée à 4 mètres.

**Dans la zone NQa**, la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 4 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 8 mètres (pouvant correspondre à R + comble ou attique).

**Dans la zone NQb**, la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 7 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 11 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique).

**Dans toute la zone NQ,** la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les toitures terrasses végétalisées sont à privilégier pour les constructions de grande emprise.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
• en évitant la multiplicité des matériaux,
• en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
• en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation, dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

<u>Cas de la collecte apport volontaire</u>

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone NTa

***Secteurs touristiques destinés à l'éccueil de campings en zone naturelle***

**> Document approuvé le 4 février 2020**

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone NT identifie les espaces situés au sein de la zone naturelle dont la vocation touristique est reconnue et encouragée, sous réserve de la préservation du caractère naturel de l'intérêt paysager de la zone. Cette zone constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme.

La zone NTa regroupe les secteurs touristiques destinés à l'accueil de campings en zone naturelle ; elle ne concerne qu'un seul site, celui du camping des Trois Chênes à Pornichet.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Les terrains de camping spécialement aménagés ;
- Les équipements sportifs et de loisirs à condition qu'ils soient accessoires aux activités de camping ;
- Les constructions destinées aux commerces de détail, à la restauration, et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles constituent une activité accessoire liée aux terrains de camping admis dans la zone ;
- Les piscines et autres équipements sportifs à condition qu'ils constituent une activité accessoire liée aux terrains de camping admis dans la zone ;
- Les constructions destinées au logement à condition qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité, et qu'elles soient localisées à proximité des constructions à surveiller ;
- Les extensions et les annexes aux constructions destinées au logement à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
- La transformation, la réfection des constructions existantes sous réserve de la conservation de leur qualité et caractéristiques patrimoniales ;
- Le changement de destination de constructions existantes repérées au plan de zonage à condition qu'il réponde aux conditions édictées dans les dispositions générales ;
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des nouvelles constructions ne doit pas excéder 10% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol totale des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder 50 m², et ce à compter de la date d'approbation du PLUi .

L'emprise au sol totale des annexes des constructions existantes ne doit pas excéder 50 m², et ce à compter de la date d'approbation du PLUi .

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 6 mètres.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les Habitations Légères de Loisirs doivent s'implanter à une distance maximum de 5 mètres par rapport à une construction ou une Habitation Légère de Loisirs existants.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 4 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des extensions des constructions destinées au logement ne doit pas excéder 4 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 8 mètres (pouvant correspondre à R + comble ou attique).

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :
• il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
• la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
• les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
- l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

## 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en chaume sont autorisées. Elles doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf :
- en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles ;
- au sud de l'ancienne RD 92 à Saint-Nazaire ;
- dans la commune de Donges, dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

Dispositions relatives aux toitures spécifiques à Pornichet :

Le couronnement des constructions édifiées doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-ville, du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les toitures à pente(s) seront recouvertes soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles plates sans cote apparente et de ton uni. L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière…) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation de toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Seuls les châssis alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.

## 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 $m^2$ d'espace vert.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Le stationnement doit être organisé sur la parcelle autant que possible, même en cas de changement de destination.

Il est demandé une dimension minimale pour les places de stationnement des véhicules de 5 mètres x 2,50 mètres.

La végétalisation des aires de stationnement est recommandé afin de favoriser l'absorption de l'eau. Il convient également de veiller à ce qu'elles s'intègrent à une composition paysagère de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

Pour les terrains de camping, il est exigé 1,5 place de stationnement pour 2 emplacements.

Pour les autres constructions, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement desdites constructions et en fonction des besoins réels de la structure.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble natre territaire paur demain !*

# Règlement pièces écrites

# Règlement zone NTb

***Secteurs touristiques destinés à l'accueil d'activités commerciales accessoires ou en lien avec des activités de loisirs en plein air***

> Document approuvé le 4 février 2020

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

## 3.4. Stationnement

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

### 4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

### 4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

# 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone NT identifie les espaces situés au sein de la zone naturelle dont la vocation touristique est reconnue et encouragée, sous réserve de la préservation du caractère naturel de l'intérêt paysager de la zone. Cette zone constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme.

La zone NTb couvre les secteurs touristiques destinés à l'accueil d'activités commerciales accessoires ou en lien avec des activités de loisirs en plein air ; elle concerne plus particulièrement la zone de loisirs des Fossés Blancs à Saint-Joachim, et deux auberges et le site de la Chaussé Neuve à Saint-André-des-Eaux.

# 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations, usages et affectations des sols non autorisés sous conditions à l'article 2.2.

## 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et de réseaux et/ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Les activités touristiques et de loisirs à condition que toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles soient en lien avec les activités touristiques et de loisirs admises dans la zone ;
- Les extensions et les annexes aux constructions destinées au logement à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
- La transformation, la réfection des constructions existantes sous réserve de la conservation de leur qualité et caractéristiques patrimoniales ;
- Les extensions et les annexes aux constructions existantes à condition qu'elles soient en lien avec les activités touristiques et de loisirs admises dans la zone ;
- Le changement de destination de constructions existantes repérées au plan de zonage à condition qu'il réponde aux conditions édictées dans les dispositions générales ;
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

# 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

#### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol totale des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder 50 m², et ce à compter de la date d'approbation du PLUi .

L'emprise au sol totale des annexes des constructions existantes ne doit pas excéder 50 m², et ce à compter de la date d'approbation du PLUi .

#### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les annexes des constructions et les piscines :
• doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
• ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
• lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
• lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
• lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
• lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
• lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
• lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

#### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

Les extensions doivent être réalisées en respectant la même hauteur maximale (H2) que la construction principale.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 $m^2$ est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 $m^2$ ne doit pas excéder 3 mètres.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs…). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
• la simplicité et les proportions de leurs volumes,
• le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
• l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en chaume sont autorisées. Elles doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

**Dans la commune de Saint-André-des-Eaux,** les toitures terrasses sont interdites.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La clôture doit être composée d'une haie vive doublée ou non par un grillage dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 mètre et qui doit être situé à l'intérieur de la propriété.Si un mur en pierres existe, il est recommandé de le conserver. Il peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés. Dans ce cas, la clôture (mur compris) ne pourra excéder 1,50 mètre de hauteur.

## 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces

de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

• l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

• la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;

• la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;

• l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Eléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

### 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

# 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :
- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

<u>Cas de la collecte apport volontaire</u>

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe… (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :
• un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
• ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

### 4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
• tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
• tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
• tout déversement au réseau des eaux pluviales,
• tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

**Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou 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.

**Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la règlementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduaires d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures…) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :
• les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
• les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### 4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### 4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.