

Département de
Loire Atlantique (44)

**Commune de
La Plaine sur Mer**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

3. Règlement

<i>Prescription</i>	<i>Arrêt</i>	<i>Approbation</i>
11.06.2009	25/03/2013	16/12/2013 <i>Modification n°1 : 20/11/2017</i> <i>Révision allégée n°1 : 29/10/2018</i> <i>Modification simplifiée n°2 : 04/07/2023</i>

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal, réuni en séance le
20/11/2017
19/10/2018
M. Le Maire,
Michel Bahuaud

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal, réuni en séance le
04/07/2023
Mme le Maire,
Séverine MARCHAND

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	14
Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	28
Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	40
Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	49
Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UO	59
Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	69
Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	74
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	86
Chapitre 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	87
Chapitre 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe	99
Chapitre 10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI	109
Chapitre 11. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU ET 2AUeq.....	120
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	126
Chapitre 12. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	127
Chapitre 13. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah.....	137
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	147
Chapitre 14. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	148
Chapitre 15. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI.....	155
Chapitre 16. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np.....	162
Chapitre 17. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr	168
Chapitre 18. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nm 146-6	172
Chapitre 19. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh.....	175

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LA PLAINE SUR MER.

ARTICLE 2 / PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexée au présent PLU.
- 2) Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).
- 3) Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU, à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU, qui ont fait l'objet d'une demande de maintien des règles dans les conditions prévues à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.
- 4) Demeurent applicables la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application.

ARTICLE 3 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones **urbaines** mixtes ou spécialisées (U)
- Zones **à urbaniser** (AU)
- Zones **agricoles** (A)
- Zones **naturelles** et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues aux articles R. 151-17 et suivants du code de l'urbanisme.

○ **Les Zones Urbaines (U)**

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA et UB) et les zones urbaines spécialisées (UC, UE, UO, UP, UT).

○ **Les Zones à Urbaniser (AU)**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

○ **Les Zones Agricoles (A)**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

○ **Les Zones Naturelles (N)**

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

○ **Les espaces boisés classés (EBC)**

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

- **Les emplacements réservés**

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

- **Les éléments protégés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme**

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les haies et alignements d'arbres remarquables, les arbres isolés remarquables, le patrimoine bâti isolé remarquable, les ensembles bâtis remarquables, les jardins remarquables, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Le présent règlement définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les puits et les calvaires d'intérêt patrimonial figurent aux documents graphiques. Leur préservation doit être assurée, en dehors de cas nécessaires à l'amélioration des conditions de sécurité routière.

- **Les linéaires commerciaux à préserver**

Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Les activités de services et professions libérales sont également autorisées sur les linéaires commerciaux. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- **Les zones humides**

Dans le cadre de la méthodologie définie par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Estuaire de la Loire, un inventaire des zones humides a été réalisé sur le territoire communal. L'ensemble de ces zones humides sont reportées aux documents graphiques du PLU.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais... Les zones humides sont identifiées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Les zones à risque de submersion marine**

Sur le littoral régional, les niveaux marins observés durant la tempête Xynthia ont dépassé d'au moins 10 à 50 centimètres les niveaux marins d'occurrence centennale définis par le service Hydrologique et Océanographique de la Marine (SHOM). Il a donc été retenu comme côte de référence sur l'ensemble du littoral de la Loire-Atlantique mesurée et lissée pendant Xynthia à l'échelle des entités hydrographiques cohérentes, celle-ci n'étant pas la même sur l'ensemble du littoral et pouvant varier de 4,00 m IGN 69 au niveau du traict du Croisic à 4.20 m IGN 69 sur le restant du littoral.

Dans l'attente des études d'aléas de submersions marines devant être mises en œuvre pour la prescription des PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux) et définissant les zones d'aléas forts, c'est-à-dire submergées par au moins un mètre d'eau, il a été choisi d'homogénéiser sur l'ensemble du littoral la cote de référence à 4.20 m IGN 69 et définir cette zone de vigilance.

Ces zones de vigilance, reportées aux documents graphiques du PLU, correspondent à une altimétrie comprise entre 0 et 5 m IGN 69 compte tenu de la précision du référentiel altimétrique utilisé.

Afin d'apprécier le risque au regard des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, il conviendra de demander aux maîtres d'ouvrage d'établir un levé topographique de l'unité foncière considérée. En fonction des résultats de ces levés, plusieurs cas sont possibles :

1er cas : L'altimétrie de la parcelle est inférieure à 3,20 m IGN 69 : le projet doit faire l'objet d'un rejet fondé sur l'article R111-2 du code de l'Urbanisme dans la mesure où il peut être submergé potentiellement par plus d'un mètre d'eau, c'est-à-dire soumis à un risque fort.

2ème cas : L'altimétrie de la parcelle est comprise entre 3,20 m IGN 69 et 4,20 m IGN 69 : l'autorisation peut être admise sous réserve de prescriptions, notamment celle de création d'espace refuge ou de premier étage habitable.

3ème cas : L'altimétrie de l'unité foncière est supérieure à 4,20 m IGN 69 : l'autorisation d'urbanisme peut être délivrée sans réserve liée au risque de submersion marine.

Il convient de rappeler que ces règles s'appliquent en référence au terrain naturel et qu'un remblai ponctuel n'a pas vocation à changer l'analyse du risque dans un secteur donné et l'application qui sera faite de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme pour un projet incluant un remblaiement.

○ **Les zones non aedificandi**

Afin de permettre la reconquête du sentier littoral, une zone inconstructible, dite non aedificandi, d'une profondeur de 15 mètres a été délimitée par rapport à la limite des plus hautes eaux au niveau des secteurs où la servitude de passage des piétons sur le littoral n'est pas respectée. Cette profondeur tient à la fois compte des aménagements à réaliser afin de recréer le sentier et à la fois des phénomènes d'érosion.

○ **Les zones de sensibilité archéologique**

Des sites de sensibilité archéologique protégés par la loi sont recensés sur le territoire communal. Ceux-ci figurent en annexe du règlement du PLU.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagées sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. Le service régional de l'archéologie doit être saisi selon l'importance du projet (seuils minimum d'emprise au sol variables selon les secteurs).

En dehors de ces sites, le service régional de l'archéologie doit également être systématiquement saisi - au titre de l'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 - pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux listés à l'article 4 du décret susmentionné, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Conformément à l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

Sur l'ensemble du territoire communal (y compris hors des sites répertoriés aux documents graphiques du règlement), s'applique par ailleurs l'article L. 531-14 du code du patrimoine :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie » (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 Nantes Cedex 1 - Tel : 02 40 14 23 30).

- **Les secteurs de mixité sociale**

Les articles L. 151-14 à L.151-16 du Code de l'Urbanisme précise que 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 doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. ».

Le présent règlement soumet certaines opérations à la réalisation d'un programme de logements respectant les objectifs de mixité sociale que s'est fixé la commune, pour l'ensemble des zones U et AU à vocation « mixte ».

- **Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques :**

Les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

ARTICLE 5 / DEFINITIONS

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis dans le recueil de définitions ci-après qui constitue partie intégrante du règlement.

Accès :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

Agglomération :

Les secteurs d'agglomération sont délimités par les positions des panneaux d'entrées d'agglomération.

Annexe :

Construction indépendante physiquement d'une construction principale mais présentant, sur une même unité foncière, un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale.

Petit éolien :

« Le « petit éolien » se rapporte aux éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres (pales non comprises). Le code de l'urbanisme ne soumet pas ces machines ni à la formalité du permis de construire, ni à la formalité de la déclaration de travaux. Toutefois, considéré comme annexe, le petit éolien devra répondre aux normes d'implantation au même titre que n'importe quelle autre annexe »

Attique :

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.

Auvent :

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Balcon :

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

Clôtures :

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Commerce de proximité :

Le commerce de proximité est défini comme l'ensemble des commerces de quotidienneté. Le commerce de quotidienneté regroupe les commerces pour lesquels les achats sont quotidiens, ou du moins très fréquents : commerce alimentaire spécialisé (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries, commerces de fruits et légumes, de boissons, de tabac et autres commerces de détail alimentaires), alimentation générale, supérettes, éventaires et marchés, traiteurs, cafés-tabacs, librairies, marchands de journaux, papeteries, coiffeurs, fleuristes et pharmacies...

Contigu :

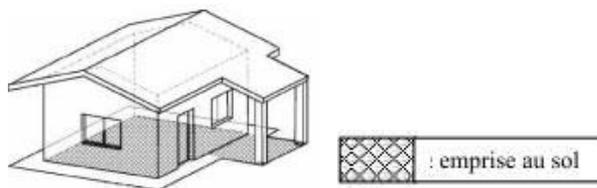
Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

Doüe :

Légère dépression ménagée sur le pourtour intérieur d'une claire (bassin creusé en vue de l'affinage des huîtres).

Emprise au sol :

Projection verticale du volume de la construction. Les débords et surplombs doivent être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement, ni poteaux de soutien. Elle comprend l'épaisseur des murs extérieurs.



Extension :

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant.

Hauteur :

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux.

o La **hauteur maximale** d'une construction à l'égout est mesurée à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente et à l'acrotère le plus élevé de la façade principale dans le cas d'un projet présentant une toiture-terrasse (acrotère de l'étage en attique le cas échéant).

Limite de voie ou d'emprise :

La limite de voie ou d'emprise, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public (exception faite des jardins publics, parcs publics, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), la voie publique ou privée, les espaces communs de l'opération (qu'ils soient publics ou privés) et notamment les espaces verts, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise.

Nu de la façade :

Le nu de la façade est un plan vertical qui accepte des modénatures, des retraits ou des saillies qui en rythment la composition.

Oriel (ou bow-window) :

Volume en avancée par rapport au corps principal d'une construction, volume fermé sur toutes ses surfaces par des éléments pleins ou par des fenêtres.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade, ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises intégrées physiquement à la voie, mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade, ainsi que les clôtures.

Surface de plancher :

Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Surfaces végétalisées :

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent : les cheminements piétons et surfaces de circulation non imperméabilisées et aires de stationnement non imperméabilisées, les aires de jeux, les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...), les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

En revanche, elles ne comprennent pas : les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées de parcelles contiguës, et délimitées par des voies, accès et/ou emprises.

Voie :

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés destinés à la création de voies, les servitudes de passage desservant plus de 2 logements et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

ARTICLE 6 / ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 et 5 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol,
- la configuration des terrains,
- le caractère des constructions avoisinantes,

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

ARTICLE 7 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION INVOLONTAIRE

En application de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction des bâtiments existants détruits involontairement (sinistre, dommages de travaux...) est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant la destruction, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- La destruction date de plus de trois ans par rapport au dépôt de la demande d'autorisation de droit du sol

ARTICLE 8 / RESTAURATION DE BATIMENTS

En application de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée dans le respect des surfaces existantes, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait,
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 9 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 10 / PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions relatives au permis de démolir s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal de la commune de LA PLAINE SUR MER.

ARTICLE 11 / RAPPELS DU CODE CIVIL EN MATIERE DE VUES SUR LA PROPRIETE DE SON VOISIN

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ».

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Extrait du Rapport de Présentation :

« CARACTERE DES ZONES U

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA et UB) et les zones urbaines spécialisées (UC, UE, UO, UP et UT).

La **zone UA** est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités (centre-bourg). Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Elle comprend les secteurs : UAa (centre-bourg) et UAb (abords du centre-bourg).

La **zone UB** est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Elle correspond aux villages du Cormier, de Port Giraud, de la Tara et de la Prée et l'extension Sud du bourg en continuité avec Préfailles, où l'habitat pavillonnaire est dominant.

La zone **UC** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités commerciales de taille importante.

La zone **UE** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales sous réserve et tertiaires).

La zone **UO** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités liées à l'aquaculture.

La zone **UP** correspond à la zone portuaire de la Gravette et peut accueillir des activités liées à la navigation et à l'exploitation du port.

La zone **UT** est destinée à recevoir les équipements d'hébergement touristique et de loisirs. Elle comprend les secteurs UTc (hôtellerie de plein air) et UTI (hôtels, résidences de tourisme, PRL...) sur les sites du Cormier (UTIc) et du Jarry (UTIj) »

Les articles du Code de l'Urbanisme et des autres codes cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLU (16/12/2013).

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UA 2.2.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
5. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
6. Sur unité foncière non bâtie, la pratique du camping, le stationnement et l'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars.
7. Le stationnement de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
8. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
9. Les carrières
10. Les dépôts de véhicules (notamment les dépôts de Résidences Mobiles de Loisirs) et les garages collectifs de caravanes qui sont susceptibles d'accueillir au moins dix unités.
11. Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

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

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

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 16/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UA 1.
2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
5. Les constructions à vocation artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de gêne pour la bonne tenue du quartier d'habitation

6. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
7. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
8. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

9. au titre des articles L.151-14 à L.151-16 du Code de l'Urbanisme :

Toute opération supérieure à 20 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux (locatif et/ou accession sociale à la propriété).

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 27 logements = 5.4, soit 5 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.

Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 28 logements = 5.6, soit 6 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.

Article UA 3 / ACCES ET VOIRIE

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

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- Disposer d'une largeur minimale de **4 mètres** ; lorsqu'elle desservira plus de 2 logements la voie devra disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et que cette voie dessert jusqu'à deux logements, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que la voie dispose d'une largeur minimale de 3 mètres.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- disposer d'une largeur minimale de **4 mètres** ; lorsqu'elle desservira plus de 2 logements la voie devra disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**

Pour les voies en impasse :

- il peut être exigé un dispositif permettant le demi-tour des véhicules légers. Il est recommandé la création de dispositifs de collecte des déchets ménagers en entrée d'impasse.
- Dans certains cas, il pourra être imposé la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Le diamètre minimal de ces aires de retournement, lorsqu'elles seront nécessaires, est fixé à 16 mètres.

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées en cas de voie à sens unique de circulation.

En cas de servitude de passage :

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

3.2. Caractéristiques des accès :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet nécessite la création d'un accès, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale de :

- **4 mètres** s'il dessert jusqu'à deux logements
- **5 mètres** s'il dessert plus de 2 logements.

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet dispose d'un accès existant à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et qu'il dessert jusqu'à deux logements, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale **de 3 mètres**

Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passages circulés sur un terrain... et non les accès en front sur voie tels porches, portails...

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UA 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

○ *Eaux usées*

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

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

○ *Eaux pluviales*

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

4.5. Réseau électrique

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

ARTICLE UA 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **35 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la RD 313 et la commune de Pornic) et de la **RD 313**
- **25 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la côte et le croisement avec la RD 313), et des **RD 96 et 751**.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale.

6.2. Le long des autres voies et emprises

En secteur UAa : Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent être implantées **en limite** de voie ou d'emprise. Cette disposition ne s'applique pas si le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif

Lorsque la largeur du front sur voie est supérieure à 15 mètres et que la construction n'est pas implantée d'une limite séparative latérale à l'autre, la continuité visuelle du bâti en limite de voie ou d'emprise doit être préservée par des éléments de type murs, porches, portails.... Cette disposition ne s'applique pas si le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

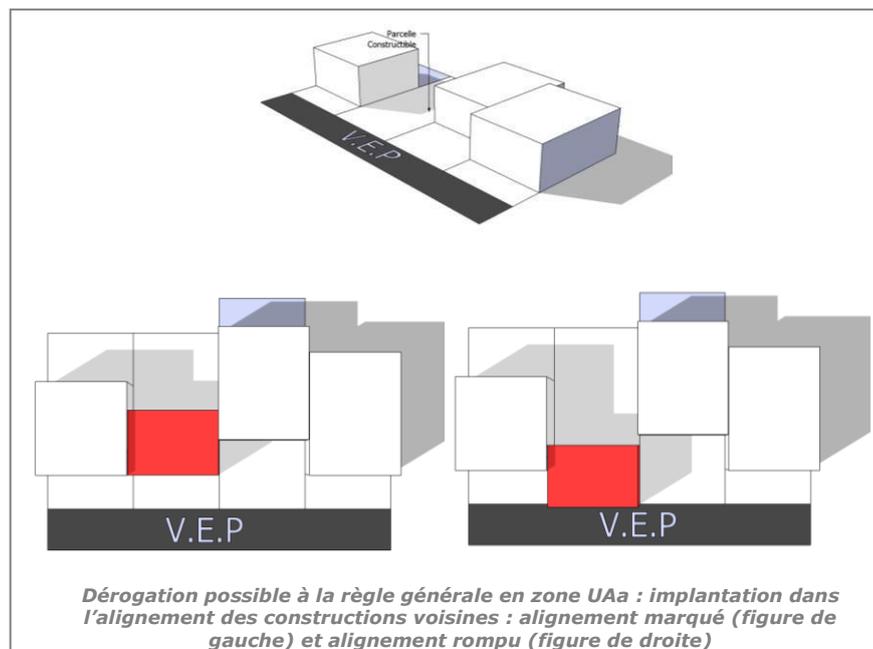
En secteur UAb : Sauf indication spéciale portée au plan figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de **3 mètres**. Cette disposition ne s'applique pas si le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- **En zone UAa uniquement :**

- lorsque plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.



- Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà
- lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci devra être implantée avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de voie ou d'emprise.
- Lorsque le projet de construction est un garage (annexe réservée au stationnement) et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, il sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres, s'il n'est pas implanté à l'alignement.
- Les étages en attique peuvent être réalisés en retrait par rapport à la limite de voie ou d'emprise.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.

- **En zone UAa uniquement :**

- Lorsque le projet de construction est un garage et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, il devra présenter un recul minimum de 5 mètres.

- **En zones UAa et UAa:**

- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie

- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

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

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

En secteur UAa : les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre (ordre continu).

Lorsque le terrain d'assiette du projet dispose d'un linéaire sur voie ou emprise supérieur ou égal à 15 mètres, un retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives latérales peut être admis. Dans ce cas, ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

Les annexes ne sont pas tenues d'être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre : lorsque elles ne sont pas implantées en limites séparatives, elles doivent alors être édifiées avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

En secteur UAb :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

7.2. Dispositions particulières (en secteurs UAa et UAb)

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- En dehors des projets de surélévation, lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans ce cas, il faudra respecter $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent présenter des retraits par rapport aux limites séparatives respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération ou du projet.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, celui-ci pourra s'implanter en limite séparative ou présenter un retrait par rapport aux limites séparatives d'au moins 3 mètres d'un ou des deux côtés.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 / EMPRISE AU SOL

En secteur UAa : Non réglementée

En secteur UAb : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50%**

ARTICLE UA 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

En secteur UAa : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **10 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

En dehors des constructions à destination d'hébergement hôtelier, en cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faitage) ne pourra être supérieure à **10 mètres**.

En secteur UAb :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **7 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.
- La hauteur maximale des constructions à usage hôtelier, de commerces, de services, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de logements collectifs de plus de 5 logements ne peut excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

En dehors des constructions à destination d'hébergement hôtelier, en cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faitage) ne pourra être supérieure à **7 mètres**.

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

11.1 Principes généraux

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

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

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

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

11.2.2 Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant 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-bourg.

Les dispositions suivantes (relatives aux pentes et aux matériaux des toitures) ne s'appliquent pas aux constructions annexes, aux vérandas et aux préaux.

▪ Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Le ton des tuiles correspondra aux teintes des tuiles en usage dans la région. La pente des couvertures en tuiles sera comprise entre 16° (29%) et 26° (49%).

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

▪ Toitures terrasses

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

▪ Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

L'intégration de dispositifs de captation de l'énergie solaire dans les toitures est autorisée par le règlement.

11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces

dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concourt pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. Les clôtures composées de brande ou de canisse sont interdites en limite de voie ou d'emprise.

Les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale existantes à la date de la modification n°1 du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives qui se trouvent dans la marge de recul observée à l'article UA 6 doivent respecter les règles édictées au paragraphe UA 11.3.3.

11.3.2 En limite de voie ou d'emprise

Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas en totalité en limite de voie ou d'emprise, l'édification d'une clôture devra permettre de recréer un profil urbain continu.

La clôture sera composée :

- Soit par un mur, enduit des deux côtés, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1 mètre.
 - Ce mur peut être surmonté de dispositifs ajourés ou à claire voie tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique... La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie végétale.
- Soit par un grillage de 1.80 mètre maximum de hauteur (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
- Soit par une haie végétale
- Soit éventuellement par d'autres matériaux à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 1.50 mètre

11.3.3 En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

Dans le cas d'une clôture composée d'un mur, celui-ci devra être enduit des deux côtés. Les plaques de béton à l'état brut sont interdites.

11.4 Dispositions diverses

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

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 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, etc... sont interdites.

L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 15 m² hormis pour les toitures et menuiseries.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement	En secteur UAa , 1 place par logement. En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun. En secteur UAb , 2 places par logement, le garage étant compté comme une place. En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.
Logement social	1 place par logement.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
	100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Commerce inférieur ou égal à 150 m ² de surface de vente	Pas de nombre minimum
Commerce supérieur à 150 m ² de surface de vente	2 places + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m ² de surface de vente, au-delà de 150m ² de surface de vente (exemple : 3 places pour 170 m ² de surface de vente).
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.

- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UA 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

En secteur UAb uniquement :

13.1.1. Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements

30% de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots dont 10% (de la surface totale de l'opération) doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige. Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre de haute tige par logement.

13.1.2. Création d'espaces verts communs dans les ensembles d'habitations groupées sous forme de hameaux de plus de 5 logements

40% de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots. 10% de la surface totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE UA 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur UAa et UAb, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UB 2.2.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2.5.
5. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
6. Sur unité foncière bâtie ou non bâtie, le stationnement et l'installation de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes), quelle qu'en soit la durée.
7. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
8. Les carrières
9. Les dépôts de véhicules (notamment les dépôts de Résidences Mobiles de Loisirs) et les garages collectifs de caravanes qui sont susceptibles d'accueillir au moins dix unités.
10. Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

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

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

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 16/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UB 1.
2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
3. Le stationnement de caravanes sur parcelles privées non bâties à condition :
 - de limiter le nombre de caravanes à trois par unité foncière
 - d'être limité à une durée maximale de trois mois par an
 - de faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la mairie à renouveler chaque année
4. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la

commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

6. Les constructions à destination d'artisanat sous réserve de ne pas occasionner de gêne pour l'habitat voisin.
7. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre des articles L. 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
8. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
9. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

10. Notamment, afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.

Article UB 3 / ACCES ET VOIRIE

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

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

Pour que le projet soit autorisé, il doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,

- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- Disposer d'une largeur minimale de **4 mètres** ; lorsqu'elle desservira plus de 2 logements la voie devra disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**,

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et que cette voie dessert jusqu'à deux logements, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que la voie dispose d'une largeur minimale de 3 mètres.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- disposer d'une largeur minimale de **4 mètres** ; lorsqu'elle desservira plus de 2 logements la voie devra disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**

Pour les voies en impasse :

- il peut être exigé un dispositif permettant le demi-tour des véhicules légers. Il est recommandé la création de dispositifs de collecte des déchets ménagers en entrée d'impasse.
- Dans certains cas, il pourra être imposé la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Le diamètre minimal de ces aires de retournement, lorsqu'elles seront nécessaires, est fixé à 16 mètres.

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées en cas de voie à sens unique de circulation.

En cas de servitude de passage :

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

3.2. Caractéristiques des accès :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet nécessite la création d'un accès, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale de :

- **4 mètres** s'il dessert jusqu'à deux logements
- **5 mètres** s'il dessert plus de 2 logements.

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet dispose d'un accès existant à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et qu'il dessert jusqu'à deux logements, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale **de 3 mètres**

Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passages circulés sur un terrain... et non les accès en front sur voie tels porches, portails...

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UB 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

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

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

- Eaux pluviales

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

4.5. Réseau électrique

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

ARTICLE UB 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UB 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **35 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la RD 313 et la commune de Pornic) et de la **RD 313**
- **25 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la côte et le croisement avec la RD 313), et des **RD 96 et 751**.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale.

6.2. Le long des autres voies et emprises

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent présenter un **recul minimal de 3 mètres** par rapport aux voies et emprises.

Dispositions particulières

Des implantations différentes de la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est un garage et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, il devra présenter un recul minimum de 5 mètres.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation est également possible en limite de cette voie.

- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsque le projet de construction concerne un équipement public ou d'intérêt collectif

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

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- En dehors des projets de surélévation, lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans ce cas, il faudra respecter $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%**.

ARTICLE UB 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou 6,5 mètres à l'acrotère des toitures.

La hauteur maximale des constructions à usage hôtelier, sanitaire, social, public ou d'intérêt collectif ne peut excéder **9 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

En dehors des constructions à destination d'hébergement hôtelier, en cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faitage) ne pourra être supérieure à **6 mètres**.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

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

11.1 Principes généraux

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

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

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

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

11.2.2 Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.

Les dispositions suivantes (relatives aux pentes et aux matériaux des toitures) ne s'appliquent pas aux constructions annexes, aux vérandas et aux préaux.

▪ Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Le ton des tuiles correspondra aux teintes des tuiles en usage dans la région. La pente des couvertures en tuiles sera comprise entre 16° (29%) et 26° (49%).

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

▪ Toitures terrasses

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

▪ Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

L'intégration de dispositifs de captation de l'énergie solaire dans les toitures est autorisée par le règlement.

11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

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

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concourt pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. Les clôtures composées de brande ou de cannisse sont interdites en limite de voie ou d'emprise.

Les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale existantes à la date de la modification n°1 du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives qui se trouvent dans la marge de recul observée à l'article UB 6 doivent respecter les règles édictées au paragraphe UB 11.3.3.

11.3.2 En limite de voie ou d'emprise

La clôture sera composée :

- Soit par un mur, enduit des deux côtés, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1 mètre.
 - Ce mur peut être surmonté de dispositifs ajourés ou à claire voie tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique... La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie végétale.
- Soit par un grillage de 1.80 mètre maximum de hauteur (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
- Soit par une haie végétale
- Soit éventuellement par d'autres matériaux à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 1.50 mètre.

11.3.3 En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

Dans le cas d'une clôture composée d'un mur, celui-ci devra être enduit des deux côtés. Les plaques de béton à l'état brut sont interdites.

11.4 Dispositions diverses

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

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 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, etc... sont interdites.

L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 15 m² hormis pour les toitures et menuiseries.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement	2 places par logement, le garage étant compté comme une place. En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.
Logement social	1 place par logement.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Commerce inférieur ou égal à 150 m ² de surface de vente	Pas de nombre minimum
Commerce supérieur à 150 m ² de surface de vente	2 places + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m ² de surface de vente, au-delà de 150m ² de surface de vente (exemple : 3 places pour 170 m ² de surface de vente).
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UB 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront réalisés notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aires de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

13.1.1. Création d'espaces verts communes dans les opérations de plus de 5 logements

30% de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots dont 10% (de la surface totale de l'opération) doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige. Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre de haute tige par logement.

13.1.2. Création d'espaces verts communs dans les ensembles d'habitations groupées sous forme de hameaux de plus de 5 logements

40% de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots. 10% de la surface totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE UB 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE UC 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article UC 2
3. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
4. Sur unité foncière non bâtie, la pratique du camping, ainsi que le stationnement et l'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars.
5. Le stationnement de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
6. Les carrières
7. Les parcs d'attraction ouverts au public
8. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités agricoles et forestières.
9. La création de nouveaux commerces de proximité.

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

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

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 16/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UC1. Cette réfection ou extension ne doit pas entraîner de changement de destination, ni de création d'un logement supplémentaire.
2. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions non interdites dans la zone.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
4. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
5. Les équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires aux activités implantées dans la zone et les équipements publics liés aux réseaux.
6. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone
 - Que leur conception s'insère dans une composition architecturale unifiée et harmonisée à celle de l'établissement auquel elles sont attachées : elles devront être intégrées aux bâtiments à usage d'activités auxquels elles sont liées.
 - Un seul « logement de fonction » par établissement est autorisé, si celui-ci s'avère indispensable au vu des conditions ci-dessus.

Article UC 3 / ACCES ET VOIRIE

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

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

Pour que le projet soit autorisé, il doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de **5 mètres**

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du secteur,
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de **6 mètres**.
- Disposer d'une largeur minimale de plateforme de **10 mètres**

En cas d'impossibilité avérée de réaliser une voie de desserte traversante, il peut être admis des voies en impasse.

En cas de servitude de passage :

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

3.2. Caractéristiques des accès

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

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UC 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

○ Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation nécessitant l'évacuation des eaux usées doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

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

○ Eaux pluviales

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

4.5. Réseau électrique

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

ARTICLE UC 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UC 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **25 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la côte et le croisement avec la RD 313), et des **RD 96 et 751**.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale.

6.2. Le long des autres voies et emprises

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent présenter un **recul minimal de 5 mètres** par rapport aux voies et emprises.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation est également possible en limite de cette voie
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie

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

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations particulières peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'un établissement classé en raison des dangers d'explosion ou d'incendie, le retrait par rapport aux limites séparatives est porté à 10 mètres.

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans ce cas, il faudra respecter : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **70%**.

ARTICLE UC 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **15 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faitage) ne pourra être supérieure à **6 mètres**.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

11.1 Principes généraux

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

11.2 Aspect et volume

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

Ils doivent notamment rechercher la simplicité des volumes, la qualité des matériaux et l'harmonie des couleurs.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1. Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. Les clôtures composées de brande ou de canisse sont interdites en limite de voie ou d'emprise.

Les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale existantes à la date de la modification n°1 du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives qui se trouvent dans la marge de recul observée à l'article UC6 doivent respecter les règles édictées au paragraphe UC 11.3.3.

11.3.2. En limite de voie ou d'emprise

La clôture devra être constituée par :

- un grillage rigide avec ou sans soubassement
- et / ou une haie végétale

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

11.3.3. En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres, et devront s'intégrer à leur environnement.

Dans le cas d'une clôture composée d'un mur, celui-ci devra être enduit des deux côtés. Les plaques de béton à l'état brut sont interdites.

11.4 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.5 Dispositions diverses

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

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

11.6. 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, etc... sont interdites.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement (de fonction)	2 places par logement, le garage étant compté pour une place
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 50m ² . Une place supplémentaire par tranche de 30m ² supplémentaire.
Commerce inférieur ou égal à 100 m ² de surface de vente	2 places de stationnement
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	9 places par tranche de 100 m ² de surface de vente
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UC 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aires de stockage devront être aménagés en espaces paysagers.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE UC 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9 et 13.

Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ARTICLE UE 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions à vocation commerciale autre que celles visées à l'article UE2.
3. Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article UE 2
4. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
5. Sur unité foncière bâtie ou non bâtie, la pratique du camping, ainsi que l'installation de caravanes (autre que celles visées à l'article UE 2.8.), de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars, le stationnement de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
6. Les carrières
7. Les parcs d'attraction ouverts au public
8. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités agricoles et forestières.

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

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

1. Les constructions (et leurs annexes) à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales, tertiaires).
2. Les constructions à vocation commerciale (exemple : showroom, locaux d'exposition) à condition que ces constructions soient liées à une activité artisanale ou industrielle autorisée et à condition qu'elles se situent sur le même terrain d'assiette que la construction principale autorisée à vocation artisanale, industrielle...
3. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 16/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UE1. Cette réfection ou extension ne doit pas entraîner de changement de destination, ni de création d'un logement supplémentaire.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions non interdites dans la zone.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
7. Les équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires aux activités implantées dans la zone et les équipements publics liés aux réseaux.
8. Le stationnement de caravanes s'il est lié à l'activité de la construction autorisée dans la zone
9. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone
- Que leur conception s'insère dans une composition architecturale unifiée et harmonisée à celle de l'établissement auquel elles sont attachées : elles devront être intégrées aux bâtiments à usage d'activités auxquels elles sont liées.
- Un seul « logement de fonction » par établissement est autorisé, si celui-ci s'avère indispensable au vu des conditions ci-dessus.

Article UE 3 / ACCES ET VOIRIE

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

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

Pour que le projet soit autorisé, il doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- o permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- o Disposer d'une largeur minimale de chaussée de **5 mètres**

Toute voie nouvelle doit en outre :

- o être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du secteur,
- o répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- o Disposer d'une largeur minimale de chaussée de **6 mètres**.
- o Disposer d'une largeur minimale de plateforme de **10 mètres**

En cas d'impossibilité avérée de réaliser une voie de desserte traversante, il peut être admis des voies en impasse.

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales pourront être autorisées en cas de voie à sens unique de circulation.

En cas de servitude de passage :

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

3.2. Caractéristiques des accès

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

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UE 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

○ Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation nécessitant l'évacuation des eaux usées doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

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

○ Eaux pluviales

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

4.5. Réseau électrique

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

ARTICLE UE 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UE 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **100 mètres** par rapport à l'axe de la **RD 213** pour les constructions à **vocation d'habitat**
- **50 mètres** par rapport à l'axe de la **RD 213** pour les constructions à **vocation d'activités économiques et autres vocations**
- **35 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la RD 313 et la commune de Pornic) et de la **RD 313**
- **25 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la côte et le croisement avec la RD 313), et des **RD 96 et 751**.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale.

6.2. Le long des autres voies et emprises

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent présenter un **recul minimal de 5 mètres** par rapport aux voies et emprises.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation est également possible en limite de cette voie
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie

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

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 4 mètres** : $L > H/2$ et $L > 4$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations particulières peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'un établissement classé en raison des dangers d'explosion ou d'incendie, le retrait par rapport aux limites séparatives est porté à 10 mètres.

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans ce cas, il faudra respecter : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **70%**.

ARTICLE UE 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **15 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faitage) ne pourra être supérieure à **6 mètres**.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

De même, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

11.1 Principes généraux

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

11.2 Aspect et volume

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

Ils doivent notamment rechercher la simplicité des volumes, la qualité des matériaux et l'harmonie des couleurs.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1. Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. Les clôtures composées de brande ou de canisse sont interdites en limite de voie ou d'emprise.

Les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale existantes à la date de la modification n°1 du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives qui se trouvent dans la marge de recul observée à l'article UE6 doivent respecter les règles édictées au paragraphe UE 11.3.3.

11.3.2. En limite de voie ou d'emprise

La clôture devra être constituée par :

- un grillage rigide avec ou sans soubassement
- et / ou une haie végétale

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

11.3.3. En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres, et devront s'intégrer à leur environnement.

Dans le cas d'une clôture composée d'un mur, celui-ci devra être enduit des deux côtés. Les plaques de béton à l'état brut sont interdites.

11.4 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.5 Dispositions diverses

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

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

11.6. 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, etc... sont interdites.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement (de fonction)	2 places par logement, le garage étant compté pour une place
Hébergement hôtelier	Sans objet
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 50m ² . Une place supplémentaire par tranche de 30m ² supplémentaire.
Commerce inférieur ou égal à 100 m ² de surface de vente	2 places de stationnement

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	9 places de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de vente
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UE 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aires de stockage devront être aménagés en espaces paysagers.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

13.2.2.Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE UE 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9 et 13.

Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UO

ARTICLE UO 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation, et notamment les logements de fonction.
3. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
4. Sur unité foncière non bâtie, la pratique du camping, ainsi que le stationnement et l'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars.
5. Le stationnement de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
6. Les carrières
7. Les parcs d'attraction ouverts au public
8. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités agricoles et forestières, autres que celles visées à l'article UO2.

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

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

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 16/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UO1. Cette réfection ou extension ne doit pas entraîner de changement de destination, ni de création d'un logement supplémentaire.
2. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions non interdites dans la zone.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
4. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur. Notamment, afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.
6. Les équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires aux activités implantées dans la zone et les équipements publics liés aux réseaux.
7. . Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités aquacoles.
8. Les activités de diversification des activités aquacoles (vente directe, activités pédagogiques ...), sous réserve que ces dernières restent liées à l'activité aquacole

En secteur UO uniquement :

9. Les constructions ou installations liées aux activités aquacoles.

En secteur UOs uniquement :

10. Les constructions ou installations à destination d'entrepôt sous réserve d'être liées aux activités aquacoles attenantes.

Article UO 3 / ACCES ET VOIRIE

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

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

Pour que le projet soit autorisé, il doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de **5 mètres**

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du secteur,
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de **6 mètres**.
- Disposer d'une largeur minimale de plateforme de **10 mètres**

En cas d'impossibilité avérée de réaliser une voie de desserte traversante, il peut être admis des voies en impasse.

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales pourront être autorisées en cas de voie à sens unique de circulation.

En cas de servitude de passage :

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

3.2. Caractéristiques des accès

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

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UO 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

○ Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation nécessitant l'évacuation des eaux usées doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

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

○ Eaux pluviales

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions,

impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

4.5. Réseau électrique

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

ARTICLE UO 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UO 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

6.1. Le long des routes départementales

Sans objet.

6.2. Le long des autres voies et emprises

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent présenter un **recul minimal de 5 mètres** par rapport aux voies et emprises.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation est également possible en limite de cette voie
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie

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

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 4 mètres** : $L > H/2$ et $L > 4$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations particulières peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'un établissement classé en raison des dangers d'explosion ou d'incendie, le retrait par rapport aux limites séparatives est porté à 10 mètres.

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans ce cas, il faudra respecter : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

- Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de **4 mètres des doues** de manière à permettre leur entretien.

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

Non réglementé

ARTICLE UO 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **70%**.

ARTICLE UO 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faitage) ne pourra être supérieure à **6 mètres**.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

- En zone UO :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **15 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

- En zone UOs :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

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

11.1 Principes généraux

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

11.2 Aspect et volume

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

Ils doivent notamment rechercher la simplicité des volumes, la qualité des matériaux et l'harmonie des couleurs.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1. Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. Les clôtures composées de brande ou de canisse sont interdites en limite de voie ou d'emprise.

Les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale existantes à la date de la modification n°1 du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives qui se trouvent dans la marge de recul observée à l'article UO6 doivent respecter les règles édictées au paragraphe UO 11.3.3.

11.3.2. En limite de voie ou d'emprise

La clôture devra être constituée par :

- un grillage rigide avec ou sans soubassement
- et / ou une haie végétale

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

11.3.3. En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres, et devront s'intégrer à leur environnement.

Dans le cas d'une clôture composée d'un mur, celui-ci devra être enduit des deux côtés. Les plaques de béton à l'état brut sont interdites.

Les clôtures situées **en fond de parcelles** seront implantées de façon à **ménager une marge de 4 mètres** depuis la crête de talus de la douve pour laisser le libre passage d'un engin de curage.

11.4 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.5 Dispositions diverses

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

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

11.6. 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, etc... sont interdites.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement (de fonction)	Sans objet
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 50m ² . Une place supplémentaire par tranche de 30m ² supplémentaire.
Commerce inférieur ou égal à 100 m ² de surface de vente	2 places de stationnement
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	9 places de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de vente
Artisanat, industrie et entrepôt	En zone UO : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher En zone UOs : non réglementé
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UO 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aires de stockage devront être aménagés en espaces paysagers.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbre identifiés aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE UO 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9 et 13.

Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

ARTICLE UP 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.

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

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

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 16/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UP 1. Cette réfection ou extension ne doit pas entraîner de changement de destination, ni de création d'un logement supplémentaire.
2. Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, et de la structure portuaire, ainsi que les constructions relatives à des équipements techniques, à des commerces liés à l'activité du port ou au tourisme, ou de services liés à l'activité du port, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.
3. Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires à la gestion du Domaine Public Maritime
4. Les équipements d'infrastructure liés aux aménagements portuaires (terre-pleins, digues, quais...)
5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).

Article UP 3 / ACCES ET VOIRIE

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

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

Pour que le projet soit autorisé, il doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

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

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du secteur,
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,

3.2. Caractéristiques des accès

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

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UP 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

○ Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation nécessitant l'évacuation des eaux usées doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques et des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

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

○ Eaux pluviales

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration

conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

4.5. Réseau électrique

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

ARTICLE UP 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UP 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou avec un recul par rapport à l'alignement.

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

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

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

Non réglementé

ARTICLE UP 9 / EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE UP 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE UP 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1 Principes généraux**

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

11.2 Toitures

Tout type de toiture est autorisé, notamment les toitures terrasses.

Les toitures terrasses pourront être accessibles.

ARTICLE UP 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation, hormis impossibilité technique justifiée.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature
- du taux et du rythme de leur fréquentation
- de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs de stationnement publics de stationnement existants à proximité.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

ARTICLE UP 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toutes constructions, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aires de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

ARTICLE UP 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

ARTICLE UT 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article UT2.
3. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
4. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UT 2.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.8.
6. Les carrières

En secteurs UTc et UTlj uniquement :

7. Les constructions, installations, aménagements et travaux à destination d'hôtels, de centre de vacances, de résidence de tourisme, de résidence seniors, de résidences de services, de thalassothérapie.

En secteurs UTI et UTlc uniquement :

8. Les constructions, installations, aménagements et travaux à destination de terrains de camping-caravanage, de PRL (parcs résidentiels de loisirs) et aires de stationnement pour camping-cars.

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

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

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 16/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UT 1.
2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
3. Les constructions de bureaux, services, commerces, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
4. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone
 - Un seul « logement de fonction » par établissement est autorisé, si celui-ci s'avère indispensable au vu des conditions ci-dessus.
5. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions non interdites dans la zone.
6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4)
7. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent

aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur. Notamment, afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières

8. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

En zones UTc et UTlj uniquement :

9. **Les campings, PRL (Parcs Résidentiels de Loisirs), aires de stationnement pour camping-cars** sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement

En zones UTI et UTlc uniquement :

10. **Les hôtels, résidences de tourisme, centres de vacances, résidences seniors, résidences de services, thalassothérapie et les équipements publics ou d'intérêt collectif** sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement.

Article UT 3 / ACCES ET VOIRIE

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

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

Pour que le projet soit autorisé, il doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- Disposer d'une largeur minimale de **4 mètres**.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,

- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) : les zones de rencontre, définies dans le décret du 30 juillet 2008, peuvent être autorisées à ce titre.
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- Disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, pourra être imposée la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Le diamètre minimal de ces aires de retournement, lorsqu'elles seront nécessaires, est fixé à 16 m.

En cas de servitude de passage :

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conformes aux exigences du présent article.

3.2. Caractéristiques des accès

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

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UT 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

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

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

- Eaux pluviales

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

4.5. Réseau électrique

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

ARTICLE UT 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UT 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **25 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la côte et le croisement avec la RD 313), et des **RD 96 et 751**.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale.

6.1.1. Le long des autres voies et emprises

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent présenter un **recul minimal de 3 mètres** par rapport aux voies et emprises.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation est également possible en limite de cette voie
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

ARTICLE UT 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations particulières peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans ce cas, il faudra respecter : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).
- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20 m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

8.1 Règle générale

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à la hauteur maximale à l'égout de la construction la plus élevée.

8.2 Dispositions particulières

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout inférieure ou égale à 3.50 mètres ne sont pas visées par cet article.

ARTICLE UT 9 / EMPRISE AU SOL

En zone UTc et UTlj : Non réglementée

En zone UTI et UTlc : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30%**.

ARTICLE UT 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faîtage) ne pourra être supérieure à **6 mètres**.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

De même, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

11.1 Principes généraux

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

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

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

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

11.2.2 Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.

Les dispositions suivantes (relatives aux pentes et aux matériaux des toitures) ne s'appliquent pas aux constructions annexes, aux vérandas et aux préaux.

▪ Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Le ton des tuiles correspondra aux teintes des tuiles en usage dans la région. La pente des couvertures en tuiles sera comprise entre 16° (29%) et 26° (49%).

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

▪ Toitures terrasses

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

▪ Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

L'intégration de dispositifs de captation de l'énergie solaire dans les toitures est autorisée par le règlement.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. Les clôtures composées de brande ou de cannisse sont interdites en limite de voie ou d'emprise.

Les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale existantes à la date de la modification n°1 du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives qui se trouvent dans la marge de recul observée à l'article UT6 doivent respecter les règles édictées au paragraphe UT 11.3.3.

11.3.2 En limite de voie ou d'emprise

La clôture sera composée :

- Soit par un mur, enduit des deux côtés, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1 mètre.
 - Ce mur peut être surmonté de dispositifs ajourés ou à claire voie tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique... La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie végétale.
- Soit par un grillage de 1.50 mètre maximum de hauteur (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
- Soit par une haie végétale
- Soit éventuellement par d'autres matériaux à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 1.50 mètre.

11.3.3 En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

Dans le cas d'une clôture composée d'un mur, celui-ci devra être enduit des deux côtés. Les plaques de béton à l'état brut sont interdites.

11.4 Dispositions diverses

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

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 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, etc... sont interdites.

L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 15 m² hormis pour les toitures et menuiseries.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement de fonction	2 places par logement, le garage étant compté comme une place.
Campings et PRL	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité. <p>Dans tous les cas, un nombre de places de stationnement suffisant devra être aménagé en entrée d'infrastructure d'hébergement de telle sorte que le stationnement des visiteurs et le stationnement nocturne ne s'effectuent pas sur le domaine public.</p>
Résidences de tourisme	1 place de stationnement par chambre
Centres de vacances et de loisirs	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	existants à proximité.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Commerce inférieur ou égal à 50 m ² de surface de vente	Pas de nombre minimum
Commerce supérieur à 50 m ² de surface de vente	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente, au-delà de 50m ² de surface de vente (exemple : 1 place pour 70 m ² de surface de vente).
Exploitation agricole	Non réglementé
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.5. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Ainsi, les constructions, installations, aménagements et travaux à destination d'accueil de populations touristiques devront veiller à accorder, sur le terrain d'assiette du projet, une place aux espaces de stationnement des deux roues non motorisés en adéquation avec les besoins identifiés.

ARTICLE UT 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toutes constructions, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aires de stockage doivent être aménagées en espaces paysagers.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

13.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE UT 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zones UTI, UTIc et UTc

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

En zone UTlj

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Extrait du Rapport de Présentation :

« CARACTERE DES ZONES AU

- **La zone 1AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 1AU est conditionnée à la réalisation **d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.**

La zone 1 AU se compose de 3 secteurs :

- **Un secteur 1AU** à vocation mixte. Cette zone est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Il comporte deux sous-secteurs :
 - **1AUa** correspondant aux zones d'urbanisation future en contact avec le centre-bourg
 - **1AUb** correspondant aux zones d'urbanisation futures localisées sur le littoral et le rétro-littoral
- **Un secteur 1AUe** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles et commerciales sous réserve). L'aménagement des zones 1AUe ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Un secteur 1AUI** correspondant à l'ancien centre de vacances de l'Ormelette. Il s'agit d'une zone d'urbanisation à moyen terme à vocation touristique, de loisirs et d'équipements collectifs et sportifs où pourront être autorisées les activités d'hébergement touristique, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt général.
- **La zone 2AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Elle comprend deux secteurs :
 - **Un secteur 2AU** à vocation mixte destiné à recevoir à moyen ou long terme des habitations collectives ou individuelles, mais aussi des services, activités commerciales.
 - **Un secteur 2AUeq** destiné à recevoir :
 - la création d'un pôle d'équipements collectifs et d'intérêt général (sportifs, sociaux, culturels...) à long terme au Sud-Ouest du centre-bourg
 - la création éventuelle d'un équipement lié au réaménagement du Port de Gravette, sur le secteur du Lottreau. »

Les articles du Code de l'Urbanisme et des autres codes cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLU (16/12/2013) ».

Chapitre 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions isolées à usage d'habitat, de commerce, de services ou d'équipements collectifs, autres que celles visées à l'article 1AU 2.1.
3. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
4. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article 1AU 2.3.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2.5.
6. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
7. Sur unité foncière non bâtie, la pratique du camping, le stationnement et l'installation de caravanes, le stationnement et l'installation de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars.
8. Le stationnement de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
9. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
10. Les carrières
11. Les dépôts de véhicules (notamment les dépôts de Résidences Mobiles de Loisirs) et les garages collectifs de caravanes qui sont susceptibles d'accueillir au moins dix unités.

Article 1AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Sous réserve d'être réalisées sous forme d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions (et leurs annexes) à usage d'habitat, de commerces, de services ou d'équipements collectifs.
2. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 16/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AU 1.
3. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
6. Les constructions à destination d'activités artisanales sous réserve que celles-ci n'occasionnent pas de gêne pour l'habitat.
7. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans

la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

En secteur 1AUa uniquement :

8. au titre des articles L.151-14 à L.151-16 du Code de l'Urbanisme :

Toute opération supérieure à 20 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux (locatifs et/ou accession sociale à la propriété).

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 27 logements = 5.4, soit 5 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.

Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 28 logements = 5.6, soit 6 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.

Article 1AU 3 / ACCES ET VOIRIE

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

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

Pour que le projet soit autorisé, il doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- Disposer d'une largeur minimale de **4 mètres** ; lorsqu'elle desservira plus de 2 logements, la voie devra disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et que cette voie dessert jusqu'à deux logements, le

projet ne peut être autorisé que sous réserve que la voie dispose d'une largeur minimale de 3 mètres.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- disposer d'une largeur minimale de **4 mètres** ; lorsqu'elle desservira plus de 2 logements la voie devra disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**

Pour les voies en impasse :

- il peut être exigé un dispositif permettant le demi-tour des véhicules légers. Il est recommandé la création de dispositifs de collecte des déchets ménagers en entrée d'impasse.
- Dans certains cas, il pourra être imposé la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Le diamètre minimal de ces aires de retournement, lorsqu'elles seront nécessaires, est fixé à 16 mètres.

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées en cas de voie à sens unique de circulation.

En cas de servitude de passage :

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

3.2. Caractéristiques des accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet nécessite la création d'un accès, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale de :

- **4 mètres** s'il dessert jusqu'à deux logements
- **5 mètres** s'il dessert plus de 2 logements.

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet dispose d'un accès existant à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et qu'il dessert jusqu'à deux logements, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale **de 3 mètres**

Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passages circulés sur un terrain... et non les accès en front sur voie tels porches, portails...

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 1AU 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation nécessitant l'évacuation des eaux usées doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans

les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

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

- Eaux pluviales

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, un débit de fuite maximum de **3l/s/ha** devra être respecté.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

4.5. Réseau électrique

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

ARTICLE 1AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **25 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la côte et le croisement avec la RD 313), et des **RD 96 et 751**.
- **35 mètres** par rapport à l'axe de la **RD313**.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale.

6.2. Le long des autres voies et emprises

Sauf indication spéciale portée au plan figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de **3 mètres**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes de la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation est également possible en limite de cette voie.
- Lorsque le projet de construction est un garage et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, il devra présenter un recul minimum de 5 mètres.

- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsque le projet de construction concerne un équipement public ou d'intérêt collectif
- Lorsque le projet de construction concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.

ARTICLE 1AU 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifée avec un retrait de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 1AU 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 / EMPRISE AU SOL

En zone 1AUa : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50%**

En zone 1AUb : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%**

ARTICLE 1AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés des règles de hauteur ci-dessous lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

- En zone 1AUa :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **7 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

La hauteur maximale des constructions à usage hôtelier, de commerces, de services, d'équipement public ou d'intérêt collectif, ou de logement collectif de plus de 5 logements ne peut excéder **10 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

En dehors des constructions à destination d'hébergement hôtelier, en cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faîtage) ne pourra être supérieure à

- **7 mètres** dans le cas général
- **10 mètres** en cas de logement collectif de plus de 5 logements

- En zone 1AUb :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou 6,5 mètres à l'acrotère des toitures.

La hauteur maximale des constructions à usage hôtelier, sanitaire, social, public ou d'intérêt collectif ne peut excéder **9 mètres** à l'égout des toitures.

En dehors des constructions à destination d'hébergement hôtelier, en cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation mesurée à l'adossement (au faîtage) ne pourra être supérieure à **6 mètres**.

ARTICLE 1AU 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

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

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

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

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

11.2.2 Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.

Les dispositions suivantes (relatives aux pentes et aux matériaux des toitures) ne s'appliquent pas aux constructions annexes, aux vérandas et aux préaux.

▪ Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Le ton des tuiles correspondra aux teintes des tuiles en usage dans la région. La pente des couvertures en tuiles sera comprise entre 16° (29%) et 26° (49%).

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

▪ Toitures terrasses

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

▪ Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

L'intégration de dispositifs de captation de l'énergie solaire dans les toitures est autorisée par le règlement.

11.3 Clôtures (constructions existantes et nouvelles)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. Les clôtures composées de brande ou de canisse sont interdites en limite de voie ou d'emprise.

Les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale existantes à la date de la modification n°1 du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives qui se trouvent dans la marge de recul observée à l'article 1AU6 doivent respecter les règles édictées au paragraphe 1AU 11.3.3.

11.3.2 En limite de voie ou d'emprise

La clôture sera composée :

- Soit par un mur, enduit des deux côtés, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1 mètre.
 - Ce mur peut être surmonté de dispositifs ajourés ou à claire voie tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique... La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie végétale
- Soit par un grillage de 1.80 mètre maximum de hauteur (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
- Soit par une haie végétale
- Soit éventuellement par d'autres matériaux à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 1.50 mètre.

11.3.3 En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

Dans le cas d'une clôture composée d'un mur, celui-ci devra être enduit des deux côtés. Les plaques de béton à l'état brut sont interdites.

11.4 Dispositions diverses

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

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 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, etc... sont interdites.

L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 15 m² hormis pour les toitures et menuiseries.

ARTICLE 1AU / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement	2 places par logement, le garage étant compté comme une place. En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.
Logement social	1 place par logement.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Commerce inférieur ou égal à 50 m ² de surface de vente	Pas de nombre minimum
Commerce supérieur à 50 m ² de surface de vente	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente, au-delà de 50m ² de surface de vente (exemple : 1 place pour 70 m ² de surface de vente).
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 1AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront réalisés notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aires de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

13.1.1. Création d'espaces verts communes dans les opérations de plus de 5 logements

30% de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots dont 10% (de la surface totale de l'opération) doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige. Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre de haute tige par logement.

13.1.2. Création d'espaces verts communs dans les ensembles d'habitations groupées sous forme de hameaux de plus de 5 logements

40% de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots. 10% de la surface totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

13.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE 1AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

Chapitre 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

ARTICLE 1AUe 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature ou leur importance, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions à vocation commerciale autre que celles visées à l'article 1AUe2.2.
3. Les constructions isolées à usage d'activités économiques autres que celles visées à l'article 1AUe 2.1.
4. Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article 1AUe 2.8.
5. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
6. Sur unité foncière bâtie ou non bâtie, la pratique du camping, ainsi que l'installation de caravanes (autres que celles visées à l'article 1AUe 2.7.), de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars. Le stationnement de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
7. Les carrières
8. Les parcs d'attraction ouverts au public
9. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités agricoles et forestières.

Article 1AUe 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Sous réserve d'être réalisées sous forme d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions (et leurs annexes) à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales, tertiaires).
2. Sous réserve d'être réalisées sous forme d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble, les constructions à vocation commerciale (exemple : showroom, locaux d'exposition...) à condition que ces constructions soient liées à une activité artisanale ou industrielle autorisée et à condition qu'elle se situe sur le même terrain d'assiette que la construction principale autorisée à vocation artisanale, industrielle...
3. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 16/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AUe 1. Cette réfection ou extension ne doit pas entraîner de changement de destination, ni de création d'un logement supplémentaire.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions non interdites dans la zone.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
6. Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et à condition que leur implantation ne compromette pas l'aménagement de la zone d'urbanisation future.
7. Le stationnement de caravanes s'il est lié à l'activité de la construction autorisée dans la zone

8. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone
 - Que leur conception s'insère dans une composition architecturale unifiée et harmonisée à celle de l'établissement auquel elles sont attachées : elles devront être intégrées aux bâtiments à usage d'activités auxquels elles sont liées.
 - Un seul logement de fonction par établissement est autorisé, si celui-ci s'avère indispensable au vu des conditions ci-dessus.

Article 1AUe 3 / ACCES ET VOIRIE

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

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

Pour que le projet soit autorisé, il doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- o permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- o Disposer d'une largeur minimale de chaussée de **5 mètres**

Toute voie nouvelle doit en outre :

- o être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du secteur,
- o répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- o Disposer d'une largeur minimale de chaussée **de 6 mètres**.
- o Disposer d'une largeur minimale de plateforme de **10 mètres**

En cas d'impossibilité avérée de réaliser une voie de desserte traversante, il peut être admis des voies en impasse. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect des orientations d'aménagement et de programmation;

- de traiter l'aire de manœuvre provisoire de façon à la transformer à terme en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées en cas de voie à sens unique de circulation.

En cas de servitude de passage :

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

3.2. Caractéristiques des accès

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

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 1AUe 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation nécessitant l'évacuation des eaux usées doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

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

o Eaux pluviales

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, un débit de fuite maximum de **3l/s/ha** devra être respecté.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

4.5. Réseau électrique

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

ARTICLE 1AUe 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUe 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **35 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la RD 313 et la commune de Pornic) et de la **RD 313**
- **25 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la côte et le croisement avec la RD 313), et des **RD 96 et 751**.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale.

6.2. Le long des autres voies et emprises

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent présenter un **recul minimal de 5 mètres** par rapport aux voies et emprises.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation est également possible en limite de cette voie
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie

ARTICLE 1AUe 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 4 mètres** : $L > H/2$ et $L > 4$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations particulières peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'un établissement présentant des dangers d'explosion ou d'incendie, le retrait par rapport aux limites séparatives est porté à 10 mètres.

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans ce cas, il faudra respecter : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

ARTICLE 1AUe 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **70%**.

ARTICLE 1AUe 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **15 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faitage) ne pourra être supérieure à **6 mètres**.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

De même, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 1AUe 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

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

11.2 Aspect et volume

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

Les constructions doivent notamment rechercher la simplicité des volumes, la qualité des matériaux et l'harmonie des couleurs.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1. Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. Les clôtures composées de brande ou de canisse sont interdites en limite de voie ou d'emprise.

Les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale existantes à la date de la modification n°1 du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives qui se trouvent dans la marge de recul observée à l'article 1AUe 6 doivent respecter les règles édictées au paragraphe 1AUe 11.3.3.

11.3.2. En limite de voie ou d'emprise

La clôture devra être constituée par :

- un grillage rigide avec ou sans soubassement
- et / ou une haie végétale

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

11.3.3. En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres, et devront s'intégrer à leur environnement.

Dans le cas d'une clôture composée d'un mur, celui-ci devra être enduit des deux côtés. Les plaques de béton à l'état brut sont interdites.

11.4 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.5 Dispositions diverses

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

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

11.6. 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, etc... sont interdites.

ARTICLE 1AUe / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement (de fonction)	2 places par logement, le garage étant compté pour une place
Hébergement hôtelier	Sans objet
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 50m ² . Une place supplémentaire par tranche de 30m ² supplémentaire.
Commerce inférieur ou égal à 100 m ² de surface de vente	2 places de stationnement

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	9 places de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de vente
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 1Aue 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aires de stockage devront être aménagés en espaces paysagers.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

13.2.2.Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbre identifiés aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE 1A Ue 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9 et 13.

Chapitre 10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

ARTICLE 1AUI 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions **à usage d'habitation**, autres que celles visées à l'article 1AUI2.3.
3. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUI2.8.
5. Les carrières
6. **Les constructions, installations, aménagements et travaux à destination de terrains de camping-caravanage, ainsi que les PRL (parcs résidentiels de loisirs) et les aires de stationnement pour camping-cars.**

Article 1AUI 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 16/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AUI 1.
2. Les constructions de bureaux et services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone
 - Un seul « logement de fonction » par établissement est autorisé, si celui-ci s'avère indispensable au vu des conditions ci-dessus.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions non interdites dans la zone.
5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4)
6. **Les hôtels, les résidences de tourisme, les centres de vacances, les résidences seniors et les résidences de services, et les équipements publics ou d'intérêt général** sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement
7. Les équipements collectifs et d'intérêt général, y compris les équipements sportifs, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement.
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

Article 1AUI 3 / ACCES ET VOIRIE

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

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

Pour que le projet soit autorisé, il doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- Disposer d'une largeur minimale de **4 mètres**.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) : les zones de rencontre, définies dans le décret du 30 juillet 2008, peuvent être autorisées à ce titre.
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- Disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, pourra être imposée la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Le diamètre minimal de ces aires de retournement, lorsqu'elles seront nécessaires, est fixé à 16 m.

En cas de servitude de passage :

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent article.

3.2. Caractéristiques des accès

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

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 1AUI 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

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

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

o Eaux pluviales

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, un débit de fuite maximum de 3l/s/ha devra être respecté.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

4.5. Réseau électrique

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en

électricité doit être raccordée au réseau d'électricité.

ARTICLE 1AUI 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUI 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **25 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la côte et le croisement avec la RD 313), et des **RD 96 et 751**.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale.

6.2. Le long des autres voies et emprises

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent présenter un **recul minimal de 3 mètres** par rapport aux voies et emprises.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation est également possible en limite de cette voie
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

ARTICLE 1AUI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations particulières peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans ce cas, il faudra respecter : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20 m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre

ARTICLE 1AUI 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Règle générale

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à la hauteur maximale à l'égout de la construction la plus élevée.

8.2 Dispositions particulières

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout inférieure ou égale à 3.50 mètres ne sont pas visées par cet article.

ARTICLE 1AUI 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 1AUI 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la hauteur maximale des constructions à l'adossement (au faitage) ne doit pas excéder **6 mètres**.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

De même, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 1AUI 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

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

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

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

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

11.2.2 Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.

Les dispositions suivantes (relatives aux pentes et aux matériaux des toitures) ne s'appliquent pas aux constructions annexes, aux vérandas et aux préaux.

▪ Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Le ton des tuiles correspondra aux teintes des tuiles en usage dans la région. La pente des couvertures en tuiles sera comprise entre 16° (29%) et 26° (49%).

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

▪ Toitures terrasses

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

▪ Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

L'intégration de dispositifs de captation de l'énergie solaire dans les toitures est autorisée par le règlement.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. Les clôtures composées de brande ou de canisse sont interdites en limite de voie ou d'emprise.

Les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale existantes à la date de la modification n°1 du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives qui se trouvent dans la marge de recul observée à l'article 1AUI6 doivent respecter les règles édictées au paragraphe 1AUI 11.3.3.

11.3.2 En limite de voie ou d'emprise

La clôture sera composée :

- Soit par un mur, enduit des deux côtés, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1 mètre.
 - Ce mur peut être surmonté de dispositifs ajourés ou à claire voie tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique... La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie végétale.
- Soit par un grillage de 1.50 mètre maximum de hauteur (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
- Soit par une haie végétale
- Soit éventuellement par d'autres matériaux à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 1.50 mètre.

11.3.3 En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

Dans le cas d'une clôture composée d'un mur, celui-ci devra être enduit des deux côtés. Les plaques de béton à l'état brut sont interdites.

11.4 Dispositions diverses

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

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 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, etc... sont interdites.

L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 15 m² hormis pour les toitures et menuiseries.

ARTICLE 1AUI / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement de fonction	2 places par logement, le garage étant compté comme une place.
Résidences de tourisme	1 place de stationnement par chambre
Centres de vacances et de loisirs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Commerce inférieur ou égal à 50 m ² de surface de vente	Pas de nombre minimum

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Commerce supérieur à 50 m ² de surface de vente	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente, au-delà de 50m ² de surface de vente (exemple : 1 place pour 70 m ² de surface de vente).
Exploitation agricole	Sans objet
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.5. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Ainsi, les constructions, installations, aménagements et travaux à destination d'accueil de populations touristiques devront veiller à accorder, sur le terrain d'assiette du projet, une place aux espaces de stationnement des deux roues non motorisés en adéquation avec les besoins identifiés.

ARTICLE 1AUI 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toutes constructions, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aires de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

13.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE 1AUI 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

Chapitre 11. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU ET 2AUeq

ARTICLE 2AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

Il est cependant rappelé que sont interdits :

- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis
- Les affouillements et exhaussements de sol non mentionnés à l'article 2AU2.
- Les annexes aux constructions existantes

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

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

1. Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (16/12/2013), du bâtiment concerné par l'extension.
2. Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et à condition que leur implantation ne compromette pas l'aménagement de la zone d'urbanisation future.
3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des aménagements hydrauliques et à condition d'être réalisés dans le respect de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.
4. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur. Notamment, afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.

Article 2AU 3 / ACCES ET VOIRIE

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

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

ARTICLE 2AU 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

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

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

o Eaux pluviales

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, un débit de fuite maximum de 3l/s/ha devra être respecté.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Réseau électrique

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

ARTICLE 2AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **35 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la RD 313 et la commune de Pornic) et de la **RD 313**
- **25 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la côte et le croisement avec la RD 313), et des **RD 96 et 751**.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale.

6.2. Le long des autres voies et emprises

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent présenter un **recul minimal de 3 mètres** par rapport aux voies et emprises.

Dispositions particulières

Des implantations différentes de la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation est également possible en limite de cette voie.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsque le projet de construction concerne un équipement public ou d'intérêt collectif

ARTICLE 2AU 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations particulières peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans ce cas, il faudra respecter : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).
- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre

ARTICLE 2AU 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 2AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec le cadre environnant, et notamment en cas d'extension.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6 mètres** à l'égout des toitures.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faîtage) ne pourra être supérieure à **6 mètres**.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 2AU 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les extensions admises seront composées en harmonie avec le bâti principal.

Clôtures :

11.1. Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des questions de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. Les clôtures composées de brande ou de cannisse sont interdites en limite de voie ou d'emprise.

Les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale existantes à la date de la modification n°1 du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives qui se trouvent dans la marge de recul observée à l'article 2AU 6 doivent respecter les règles édictées au paragraphe 2AU 11.3.

11.2. En limite de voie ou d'emprise

Les clôtures à l'alignement (de chaque voie) doivent être constituées soit par :

- Un grillage de 1.50 mètre de hauteur maximale (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement de 30 cm de hauteur maximum sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
- Une haie végétale.

11.3. En limite séparative

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- Soit par un grillage de 1.80 mètre de hauteur maximum (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement de 30 cm de hauteur maximum sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
- Soit par une haie végétale

ARTICLE 2AU / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE 2AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Extrait du rapport de présentation :

« CARACTERE DES ZONES A

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles (article R 123-7 du Code de l'Urbanisme). ».

Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau...). »

Le Code de l'Urbanisme autorise le changement de destination des bâtiments à certaines conditions : « le changement ne peut concerner que des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial ; ces bâtiments doivent être désaffectés, par exemple à la suite d'une cessation d'activité puisque le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole ; ». (article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme : 16/12/2013).

Le secteur A correspond aux zones agricoles au sein desquels le développement de l'activité agricole n'est pas contraint (possibilité de création de nouveaux sièges d'exploitation, logements de fonction...).

La zone comprend un **sous-secteur Ap** correspondant aux secteurs présentant une qualité paysagère exceptionnelle à préserver notamment au titre des dispositions de la loi littoral (coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage) en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme.

La zone comprend un **sous-secteur Ax**, correspondant aux bâtiments agricoles existants au sein des coupures d'urbanisation, afin de permettre leur évolution.

La zone comprend un **sous-secteur Ab**, de transition, à l'intérieur duquel aucune construction, y compris agricole n'est autorisée, hormis les équipements d'intérêt collectif (ce sous-secteur correspond à des secteurs agricoles enclavés entre des secteurs urbanisés ou en frange de l'urbanisation).

Le secteur Ah : il s'agit d'une zone agricole où sont implantés des groupements d'habitation existants. Le secteur Ah est divisé entre **la zone Ah1 et la zone Ah2** qui se différencient par les possibilités de constructions au sein des hameaux. Le secteur Ah1 correspond à un secteur d'habitat où la création de logements neufs est autorisée par comblement de dents creuses, en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain (la construction en deuxième rideau et au-delà est cependant interdite). Le secteur Ah2 correspond à des secteurs d'habitat dispersé en zone agricole où la création de nouveau logement est interdite. »

Les articles du Code de l'Urbanisme et autres codes cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLU (16/12/2013).

Chapitre 12. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Il est cependant rappelé que sont interdits :

- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis,
- les affouillements et exhaussements de sol non mentionnés à l'article A2.
- L'extension des constructions existantes autres que celles mentionnées à l'article 2, et leurs annexes.

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

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur. Notamment, afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés aux plans de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.

Sont admises, sous conditions et sous réserve des dispositions des articles R.111-2 et R.111-14-b° du code de l'urbanisme et sous réserve de la compatibilité avec les exigences de la loi Littoral, les occupations et utilisations du sol suivantes :

En zone A, Ab, Ap et Ax

- Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité et qu'ils respectent les dispositions de la loi littoral.
- La réalisation de travaux dont l'objet est la conservation, la protection ou la valorisation de ces espaces ou milieux, tels que les cheminements piétons et cyclistes
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (y compris les infrastructures routières et leurs ouvrages techniques liés) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements des sols répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone, ou d'intérêt collectif

En zone A seulement :

Les occupations et utilisations du sol dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole. Sont considérées comme telles :

- les bâtiments d'exploitation agricole (il s'agit des locaux de production – serres, bâtiments d'élevage...) ou de stockage de récoltes, produits, matériel, déchets de l'exploitation, etc., liés au processus de production.
- Les logements de fonction à condition :

- Que la présence de l'exploitant soit nécessaire sur l'exploitation
 - Que le demandeur soit exploitant à titre principal et à temps plein
 - L'existence de bâtiments d'exploitation est un préalable nécessaire à la construction d'un logement de fonction. Ces bâtiments doivent être de véritables structures professionnelles.
 - Qu'ils soient implantés à proximité immédiate du lieu de production (= siège d'exploitation), c'est-à-dire à moins de 50 mètres d'un autre bâtiment d'exploitation
 - Des dérogations pourront exceptionnellement être autorisées pour la création de logements supplémentaires liés à une exploitation, sous réserve de la justification du caractère impératif de la construction pour le maintien de l'activité agricole.
- Les constructions liées aux activités en continuité de l'acte de production
 - Les activités de diversification de l'activité agricole (gîtes, chambres d'hôtes, activités pédagogiques...) au sein d'un bâtiment existant, sous réserve que celui-ci ne soit plus nécessaire à l'activité productive, qu'il présente une qualité architecturale et patrimoniale et qu'il se situe sur le siège principal de l'exploitation

En zone Ax seulement :

- La construction et l'extension des bâtiments d'exploitation agricole (il s'agit des locaux de production – serres, bâtiments d'élevage, ...) ou de stockage de récoltes, produits, matériel, déchets de l'exploitation etc., liés au processus de production.
- Les constructions liées aux activités en continuité de l'acte de production
- Les activités de diversification de l'activité agricole (gîtes, chambres d'hôtes, activités pédagogiques...) au sein d'un bâtiment existant, sous réserve que celui-ci ne soit plus nécessaire à l'activité productive, qu'il présente une qualité architecturale et patrimoniale et qu'il se situe sur le siège principal de l'exploitation

Article A 3 / ACCES ET VOIRIE

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

Pour que le projet soit autorisé, il doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

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

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton),
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,

3.2. Caractéristiques des accès

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

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE A 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

4.1. Alimentation en eau potable

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par un puits peut être admise. En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- *Eaux usées*

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

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

- *Eaux pluviales*

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doit être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Réseau électrique

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

ARTICLE A 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **100 mètres** par rapport à l'axe de la **RD 213** pour les constructions à **vocation d'habitat**
- **50 mètres** par rapport à l'axe de la **RD 213** pour les constructions à **vocation d'activités économiques et autres vocations**
- **35 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la RD 313 et la commune de Pornic) et de la **RD 313**
- **25 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la côte et le croisement avec la RD 313), et des **RD 96 et 751**.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie

- Les serres agricoles devront également respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale.

6.2. Le long des autres voies et emprises

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent présenter un **recul minimal de 15 mètres** par rapport aux voies et emprises.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation est également possible en limite de cette voie
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

6.3. Recul par rapport aux cours d'eau

- Le long des cours d'eau inventoriés dans le cadre du diagnostic lié au SAGE Estuaire de la Loire : 15 mètres au minimum

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

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 4 mètres** : $L > H/2$ et $L > 4$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations particulières peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans ce cas, il faudra respecter : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20 m², celle-ci peut être implantée en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Seule la hauteur des constructions à usage d'habitation est réglementée. Dans ce cas, elle ne peut excéder **6 mètres** à l'égout des toitures.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faitage) ne pourra être supérieure à **6 mètres**.

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

11.1 Principes généraux

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

11.2 Constructions nouvelles

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions environnantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Les constructions isolées de volume important ou de hauteur importante (silo, hangar...) doivent être implantées de manière à ne pas faire effraction dans le paysage. Si le profil du terrain ne se prête pas à une implantation discrète de ce genre de construction, il peut être imposé la plantation d'arbres ou la peinture des parois d'un ton neutre.

11.2.2 Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec le bâti environnant et le paysage dans lequel s'insère le projet.

11.2.3 Toitures

- **Toitures des constructions à destination d'habitation**

Les dispositions suivantes (relatives aux pentes et aux matériaux des toitures) ne s'appliquent pas aux constructions annexes, aux vérandas et aux préaux.

- **Toitures à pente**

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Le ton des tuiles correspondra aux teintes des tuiles en usage dans la région. La pente des couvertures en tuiles sera comprise entre 16° (29%) et 26° (49%).

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

- **Toitures terrasses**

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

- **Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire**

L'intégration de dispositifs de captation de l'énergie solaire dans les toitures est autorisée par le règlement.

- **Toitures des bâtiments agricoles**

Non réglementé.

11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

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

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concourt pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

11.3 Clôtures

11.3.1. Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. Les clôtures composées de brande ou de canisse sont interdites en limite de voie ou d'emprise.

Les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale existantes à la date de la modification n°1 du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives qui se trouvent dans la marge de recul observée à l'article A6 doivent respecter les règles édictées au paragraphe A11.3.3.

11.3.2 En limite de voie ou d'emprise

▪ A proximité des zones urbaines

La clôture devra être composée :

- Soit par un mur, enduit des deux côtés, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1 mètre.
 - Ce mur peut être surmonté de dispositifs ajourés ou à claire voie tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique... La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie.
- Soit par un grillage de 1.50 mètre maximum de hauteur (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
- Soit par une haie végétale
- Soit éventuellement par d'autres matériaux à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 1.50 mètre.

▪ En dehors des zones urbaines

La clôture devra être composée :

- Soit par un grillage de 1.50 mètre de hauteur maximale (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublés d'une haie végétale.
- Soit par une haie végétale.

11.3.3. En limite séparative

Les clôtures en limites séparatives devront être constituées :

- Soit par un grillage de 1.80 mètre maximum de hauteur (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublés d'une haie végétale
- Soit par une haie végétale

11.4 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, etc... sont interdites.

L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 15 m² hormis pour les toitures et menuiseries.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation, hormis impossibilité technique justifiée.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement (de fonction)	2 places par logement, le garage étant compté pour une place
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

ARTICLE A 13 / ESPACES VEGETALISES, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

13.1 Espaces végétalisés le long des cours d'eau

La marge de recul de 15 mètres imposée aux constructions par rapport aux cours d'eau à l'article A 6.3. devra être végétalisée de telle sorte que des espaces non imperméabilisés soient préservés.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE A 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 10 et 13.

Chapitre 13. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah

ARTICLE Ah 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ah2.

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

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur. Notamment, afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés aux plans de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.

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

En secteur Ah1 uniquement

- La création de nouveaux logements à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain, et sans que la construction soit implantée en deuxième rideau et au-delà.
- Les extensions des constructions existantes
- Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que l'ensemble des annexes, en dehors des piscines, représente une emprise au sol totale inférieure à 40m².
- Les constructions à destination d'activités artisanales à condition que celles-ci ne soient pas nuisantes pour la vie du hameau (dont la vocation principale est l'habitat) et à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain, et sans que la construction soit implantée en deuxième rideau et au-delà.

En secteur Ah2 uniquement :

- Les extensions horizontales des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (16/12/2013), du bâtiment concerné par l'extension.
- Les extensions verticales des constructions existantes, dans la limite des règles de hauteur de la zone.
- Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 40m².
- Les changements de destination pour la vocation artisanale des constructions existantes.

En secteurs Ah1 et Ah2

- Les piscines
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

Article Ah 3 / ACCES ET VOIRIE

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
- Disposer d'une largeur de **4 mètres** ; lorsqu'elle desservira plus de 2 logements, la voie devra disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**.

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et que cette voie dessert jusqu'à deux logements, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que la voie dispose d'une largeur minimale de 3 mètres.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- disposer d'une largeur minimale de **4 mètres** ; lorsqu'elle desservira plus de 2 logements la voie devra disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**

Pour les voies en impasse :

- il peut être exigé un dispositif permettant le demi-tour des véhicules légers. Il est recommandé la création de dispositifs de collecte des déchets ménagers en entrée d'impasse.
- Dans certains cas, il pourra être imposé la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Le diamètre minimal de ces aires de retournement, lorsqu'elles seront nécessaires, est fixé à 16 mètres.

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées en cas de voie à sens unique de circulation.

En cas de servitude de passage :

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

3.2. Caractéristiques des accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet nécessite la création d'un accès, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale de :

- **4 mètres** s'il dessert jusqu'à deux logements
- **5 mètres** s'il dessert plus de 2 logements.

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet dispose d'un accès existant à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et qu'il dessert jusqu'à deux logements, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale **de 3 mètres**

Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passages circulés sur un terrain... et non les accès en front sur voie tels porches, portails...

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE Ah 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

4.1. Alimentation en eau potable

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par un puits peut être admise. En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

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

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

o Eaux pluviales

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doit être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Réseau électrique

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

ARTICLE Ah 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE Ah 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **35 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la RD 313 et la commune de Pornic) et de la **RD 313**
- **25 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la côte et le croisement avec la RD 313), et des **RD 96 et 751**.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale.

6.2. Le long des autres voies et emprises

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent présenter un **recul minimal de 5 mètres** par rapport aux voies et emprises.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus présentent une implantation identique non conforme à la règle générale, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions peut être admise.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation est également possible en limite de cette voie.
- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- Lorsque le projet de construction concerne un équipement public ou d'intérêt collectif

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

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations particulières peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans ce cas, il faudra respecter : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20 m², celle-ci peut être implantée en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre

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

Non réglementé

ARTICLE Ah 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **25%**.

ARTICLE Ah 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou 6,5 mètres à l'acrotère des toitures.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faitage) ne pourra être supérieure à **6 mètres**.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

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

11.1 Principes généraux

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

11.2. Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions environnantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

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

11.2.1 Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural ou historique, afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet.

11.2.2. Toitures

Les dispositions suivantes (relatives aux pentes et aux matériaux des toitures) ne s'appliquent pas aux constructions annexes, aux vérandas et aux préaux.

- **Toitures à pente**

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Le ton des tuiles correspondra aux teintes des tuiles en usage dans la région. La pente des couvertures en tuiles sera comprise entre 16° (29%) et 26° (49%).

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

- **Toitures terrasses**

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

- **Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire**

L'intégration de dispositifs de captation de l'énergie solaire dans les toitures est autorisée par le règlement.

11.3. Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

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

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concourt pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

11.4. Clôtures (constructions existantes et nouvelles)

11.4.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. Les clôtures composées de brande ou de canisse sont interdites en limite de voie ou d'emprise.

Les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale existantes à la date de la modification n°1 du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives qui se trouvent dans la marge de recul observée à l'article Ah6 doivent respecter les règles édictées au paragraphe Ah 11.4.3.

11.4.2. En limite de voie ou d'emprise

La clôture sera composée :

- Soit par un mur, enduit des deux côtés, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1 mètre.
 - Ce mur peut être surmonté de dispositifs ajourés ou à claire voie tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique... La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie végétale.
- Soit par un grillage de 1.50 mètre maximum de hauteur (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
- Soit par une haie végétale
- Soit éventuellement par d'autres matériaux à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 1.50 mètre.

11.4.3. En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

Dans le cas d'une clôture composée d'un mur, celui-ci devra être enduit des deux côtés. Les plaques de béton à l'état brut sont interdites.

11.5. Dispositions diverses

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

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.6. 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, etc... sont interdites.

L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 15 m² hormis pour les toitures et menuiseries.

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

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation, hormis impossibilité technique justifiée.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement	2 places par logement, le garage étant compté pour une place
Artisanat	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

ARTICLE Ah 13 / ESPACES VEGETALISES, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

13.1. Espaces végétalisés

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront réalisés notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE Ah 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone Ah1 : Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à **0.30**

En zone Ah 2 : Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à **0.20**

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Extrait du Rapport de Présentation :

« CARACTERE DES ZONES N

« Peuvent être classées en zone naturelle et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». (article R 123-8 du Code de l'Urbanisme).

Dans les zones N, les constructions ne sont pas par principe interdites par l'article R 123-8 du Code de l'Urbanisme.

On distingue :

- **le secteur N** définissant de manière générale les espaces naturels à préserver.
- **le secteur NI** : il s'agit du Jardin des Lakas et de la partie Sud (non urbanisée) du centre de l'Ormelette.
- **Le secteur Nr** : il s'agit d'une zone naturelle de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi que des secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques. La préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme issues de la loi n°862 du 3 janvier 1986 et aux dispositions du décret n°89-6 94 du 20 septembre 1989 (articles R 146-1 et R 146-2 du Code de l'Urbanisme). Celui-ci se divise en deux secteurs : **Nr1 (espace remarquable des rochers de La Pointe du Mouton)** pour lequel les possibilités de construire résultent des dispositions de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme et **Nr2 (espace remarquable de la zone conchylicole du Marais)** où les postes d'observation pour la faune sont possibles.
- **Le secteur Nm 146-6** : secteur défini en vue de la gestion du Domaine Public Maritime et correspondant à l'Espace Remarquable lié au réseau Natura 2000 en mer.(Le Domaine Public Maritime est constitué du sol et du sous-sol de la mer, compris entre la limite haute du rivage, c'est-à-dire celles des plus hautes mers, en l'absence de perturbations météorologiques, et la limite, côté large de la mer territoriale. Il est également constitué des étangs salés en communication directe, naturelle et permanente avec la mer, des lais et relais de la mer).
- **Le secteur Np** : secteur à vocation naturelle protégé strictement au titre des coupures d'urbanisation.
- **Le secteur Nh** : il s'agit d'une zone naturelle où sont implantés des groupements d'habitation existants. Le secteur Nh est divisé entre **la zone Nh1 et la zone Nh2** qui se différencient par les possibilités de constructions au sein des hameaux. Le secteur Nh1 correspond à un secteur d'habitat où la création de logements neufs est autorisée par comblement de dents creuses, en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain (la construction en deuxième rideau et au-delà est cependant interdite. Le secteur Nh2 correspond à des secteurs d'habitat dispersé en zone agricole où la création de nouveau logement est interdite. »

Les articles du Code de l'Urbanisme et des autres codes cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLU (16/12/2013).

Chapitre 14. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N2.

Il est cependant rappelé que sont interdits :

- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis,
- les affouillements et exhaussements de sol non mentionnés à l'article N2.
- Les annexes aux constructions existantes

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

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur. Notamment, afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.

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

- 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 :
 - Sous condition qu'ils 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 équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers les postes d'observation de la faune et de la flore ainsi que les sanitaires lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - L'extension des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que le total autorisé des extensions soit limité à 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (16/12/2013) du bâtiment concerné par l'extension.
 - Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux, dont notamment :
 - Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion des boisements
 - Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité et qu'ils respectent les dispositions de la loi littoral.
 - Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale ;
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux équipements d'intérêt général admis sur la zone.

Article N 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

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

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du secteur,
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,

3.2. Caractéristiques des accès

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

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE N 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

○ Eaux usées

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

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

○ Eaux pluviales

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doit être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Réseau électrique

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

ARTICLE N 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE N 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **25 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la côte et le croisement avec la RD 313), et des **RD 96 et 751**.
- **35 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la RD 313 et la commune de Pornic).

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale.

6.2. Le long des autres voies et emprises

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent présenter un **recul minimal de 5 mètres** par rapport aux voies et emprises.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation est également possible en limite de cette voie.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction concerne un équipement public ou d'intérêt collectif

6.3. Recul par rapport aux cours d'eau

- Le long des cours d'eau inventoriés dans le cadre du diagnostic lié au SAGE Estuaire de la Loire : 15 mètres au minimum

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

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations particulières peuvent être admises dans le cas suivant :

- Lorsque des constructions de valeur, ou en bon état, situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans ce cas, il faudra respecter : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec le cadre environnant, et notamment en cas d'extension.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faitage) ne pourra être supérieure à **6 mètres**.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

11.1. Principes généraux

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

Les extensions admises seront composées en harmonie avec le bâti principal.

11.2. Clôtures

11.2.1. Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des questions de sécurité ou de visibilité. Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. Les clôtures composées de brande ou de cannisse sont interdites en limite de voie ou d'emprise.

Les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale existantes à la date de la modification n°1 du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives qui se trouvent dans la marge de recul observée à l'article N6 doivent respecter les règles édictées au paragraphe N 11.2.3.

11.2.2. En limite de voie ou d'emprise

- *Pour les propriétés desservies par le boulevard de la Prée :*

Les clôtures devront être composées :

- Soit par un mur, enduit des deux côtés, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1 mètre :
 - Ce mur peut être surmonté de dispositifs ajourés ou à claire voie tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique... La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.
 - Les éléments décrits ci-dessous peuvent être doublés d'une haie végétale.
 - Soit par un grillage de 1.50 mètre de hauteur maximum (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
 - Soit par une haie végétale
 - Soit éventuellement par d'autres matériaux à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 1.50 mètre.
- *Pour les autres secteurs :*

Les clôtures à l'alignement (de chaque voie) doivent être constituées soit par :

- > Un grillage de 1.50 mètre de hauteur maximale (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
- > Une haie végétale.

11.2.3. En limite séparative

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- Soit par un grillage de 1.80 mètre de hauteur maximum (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
- Soit par une haie végétale

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

Non réglementé

ARTICLE N 13 / ESPACES VEGETALISES, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

13.1 Espaces végétalisés le long des cours d'eau

La marge de recul de 15 mètres imposée aux constructions par rapport aux cours d'eau à l'article N 6.3. devra être végétalisée de telle sorte que des espaces non imperméabilisés soient préservés.

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

13.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE N 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 10 et 13.

Chapitre 15. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI

ARTICLE NI 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux mentionnés à l'article NI2.

Il est cependant rappelé que sont interdits :

- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis,
- les affouillements et exhaussements de sol non mentionnés à l'article N2.
- Les annexes aux constructions existantes

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

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

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

- L'extension des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que le total autorisé des extensions soit limité à 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (16/12/2013) du bâtiment concerné par l'extension.
- Les aires de stationnement pour la fréquentation du public
- Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les sanitaires, aires de jeux, etc.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des aménagements hydrauliques et à condition d'être réalisés dans le respect de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, notamment sportifs, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère paysager du site dans lequel ils s'insèrent.

Article NI 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

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

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du secteur,
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,

3.2. Caractéristiques des accès

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

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE NI 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

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

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

- Eaux pluviales

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doit être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Réseau électrique

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

ARTICLE NI 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE NI 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **25 mètres** par rapport à l'axe de **la RD13** (pour la section comprise entre la côte et le croisement avec la RD 313), et des **RD 96 et 751**.

- **35 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la RD 313 et la commune de Pornic).

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie

- L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale.

6.2. Le long des autres voies et emprises

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent présenter un **recul minimal de 5 mètres** par rapport aux voies et emprises.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation est également possible en limite de cette voie.

- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

- Lorsque le projet de construction concerne un équipement public ou d'intérêt collectif

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

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations particulières peuvent être admises dans le cas suivant :

- Lorsque des constructions de valeur, ou en bon état, situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans ce cas, il faudra respecter : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

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

Non réglementé

ARTICLE NI 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE NI 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec le cadre environnant, et notamment en cas d'extension.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faitage) ne pourra être supérieure à **6 mètres**.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

11.1. Principes généraux

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

Les extensions admises seront composées en harmonie avec le bâti principal.

11.2. Clôtures

11.2.1. Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des questions de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. Les clôtures composées de brande ou de canisse sont interdites en limite de voie ou d'emprise.

Les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale existantes à la date de la modification n°1 du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives qui se trouvent dans la marge de recul observée à l'article NI6 doivent respecter les règles édictées au paragraphe NI 11.2.3.

11.2.2. En limite de voie ou d'emprise

Les clôtures à l'alignement (de chaque voie) doivent être constituées soit par :

- > Un grillage de 1.50 mètre de hauteur maximale (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
- > Une haie végétale.

11.2.3. En limite séparative

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- Soit par un grillage de 1.80 mètre de hauteur maximum (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
- Soit par une haie végétale

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

Non réglementé

ARTICLE NI 13 / ESPACES VEGETALISES, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

13.1 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.1.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

13.1.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE NI 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 10 et 13.

Chapitre 16. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np

ARTICLE Np 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Np2.

Il est cependant rappelé que sont interdits :

- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis,
- les affouillements et exhaussements de sol non mentionnés à l'article Np2.
- L'extension des constructions existantes et leurs annexes.

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

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

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

- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les aires de stationnement traitées de façon naturelle et paysagère, les cheminements piétons et les sanitaires.
- Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des aménagements hydrauliques et à condition d'être réalisés dans le respect de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Article Np 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

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

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du secteur,
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,

3.2. Caractéristiques des accès

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

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE N° 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

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

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

- Eaux pluviales

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doit être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Réseau électrique

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

ARTICLE Np 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE Np 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **25 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la côte et le croisement avec la RD 313), et des **RD 96 et 751**.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale.

6.2. Le long des autres voies et emprises

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent présenter un **recul minimal de 15 mètres** par rapport aux voies et emprises.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation est également possible en limite de cette voie.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction concerne un équipement public ou d'intérêt collectif

6.3. Recul par rapport aux cours d'eau

- Le long des cours d'eau inventoriés dans le cadre du diagnostic lié au SAGE Estuaire de la Loire : 15 mètres au minimum

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

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édiflée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 4 mètres** : $L > H/2$ et $L > 4$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement

entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations particulières peuvent être admises dans le cas suivant :

- Lorsque des constructions de valeur, ou en bon état, situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans ce cas, il faudra respecter : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

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

Non réglementé

ARTICLE Np 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE Np 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec le cadre environnant, et notamment en cas d'extension.

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

11.1. Principes généraux

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

11.2. Clôtures

11.2.1. Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des questions de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale existantes à la date de la modification n°1 du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. Les clôtures composées de brande ou de canisse sont interdites en limite de voie ou d'emprise.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives qui se trouvent dans la marge de recul observée à l'article Np 6 doivent respecter les règles édictées au paragraphe Np 11.3.3.

11.2.2. En limite de voie ou d'emprise

Les clôtures à l'alignement (de chaque voie) doivent être constituées soit par :

- > Un grillage de 1.50 mètre de hauteur maximale (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
- > Une haie végétale.

11.2.3. En limite séparative

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- Soit par un grillage de 1.80 mètre de hauteur maximum (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
- Soit par une haie végétale

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

Non réglementé

ARTICLE Np 13 / ESPACES VEGETALISES, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

13.1 Espaces végétalisés le long des cours d'eau

La marge de recul de 15 mètres imposée aux constructions par rapport aux cours d'eau à l'article Np 6.3. devra être végétalisée de telle sorte que des espaces non imperméabilisés soient préservés.

13.2. Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

13.2.2.Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE Np 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 10 et 13.

Chapitre 17. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr

ARTICLE Nr 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Nr2.

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

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur. Notamment, afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.

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

- En secteurs Nr1 et Nr2 :

- En application de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, 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 :
 - o Sous condition qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration ;
 - o Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux, dont notamment :
 - Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux équipements d'intérêt général admis sur la zone.

- En secteur Nr1 seulement :

En application de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, la réfection ou la reconstruction des pêcheries sous réserve de l'accord des services maritimes, 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 condition ;
- Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- En secteur Nr2 seulement :

En application de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les postes d'observation de la faune 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 condition ;

Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Article Nr 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

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

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du secteur,
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,

3.2. Caractéristiques des accès

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

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE Nr 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

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

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou

installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

○ Eaux pluviales

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doit être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

ARTICLE Nr 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE Nr 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit présenter un recul par rapport aux voies et emprises.

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

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

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

Non réglementé

ARTICLE Nr 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE Nr 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

11.1. Principes généraux

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

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

Non réglementé

ARTICLE Nr 13 / ESPACES VEGETALISES, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

13.1 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.1.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

13.1.2.Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE Nr 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 10 et 13.

Chapitre 18. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nm 146-6

ARTICLE Nm 146-6 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Nm146-6 2.

Article Nm 146-6 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur. Notamment, afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.

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

- En application de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, 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 :
 - Sous condition qu'ils 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 équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements 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 ;
 - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
 - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'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 ou la reconstruction des pêcheries sous réserve de l'accord des services maritimes.
 - Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux, dont notamment :
 - Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et la sécurité maritime ;
 - Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux équipements d'intérêt général admis sur la zone.

Article Nm 146-6 3 / ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE Nm 146-6 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Non réglementé

ARTICLE Nm 146-6 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE Nm 146-6 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit présenter un recul par rapport aux voies et emprises.

ARTICLE Nm 146-6 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

ARTICLE Nm 146-6 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Nm 146-6 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE Nm 146-6 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Nm 146-6 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

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

ARTICLE Nm 146-6 / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE Nm 146-6 13 / ESPACES VEGETALISES, ESPACES BOISES CLASSES ETPATRIMOINE VEGETAL

13.1 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.1.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

13.1.2.Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE Nm 146-6 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Chapitre 19. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

ARTICLE Nh 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Nh2.

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

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

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

En secteur Nh1 uniquement

- La création de nouveaux logements à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain, et sans que la construction soit implantée en deuxième rideau et au-delà.
- Les extensions des constructions existantes
- Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que l'ensemble des annexes, en dehors des piscines, représente une emprise au sol totale inférieure à 40m².
- Les constructions à destination d'activités artisanales à condition que celles-ci ne soient pas nuisantes pour la vie du hameau (dont la vocation principale est l'habitat) et à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain, et sans que la construction soit implantée en deuxième rideau et au-delà.

En secteur Nh2 uniquement :

- Les extensions horizontales des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (16/12/2013), du bâtiment concerné par l'extension.
- Les extensions verticales des constructions existantes, dans la limite des règles de hauteur de la zone.
- Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 40m².
- Les changements de destination pour la vocation artisanale des constructions existantes.

En secteurs Nh1 et Nh2

- Les piscines
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

Article Nh 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
- Disposer d'une largeur de **4 mètres** ; lorsqu'elle desservira plus de 2 logements, la voie devra disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**.

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et que cette voie dessert jusqu'à deux logements, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que la voie dispose d'une largeur minimale de 3 mètres.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- disposer d'une largeur minimale de **4 mètres** ; lorsqu'elle desservira plus de 2 logements la voie devra disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**

Pour les voies en impasse :

- il peut être exigé un dispositif permettant le demi-tour des véhicules légers. Il est recommandé la création de dispositifs de collecte des déchets ménagers en entrée d'impasse.
- Dans certains cas, il pourra être imposé la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Le diamètre minimal de ces aires de retournement, lorsqu'elles seront nécessaires, est fixé à 16 mètres.

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées en cas de voie à sens unique de circulation.

En cas de servitude de passage :

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa

3.2. Caractéristiques des accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet nécessite la création d'un accès, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale de :

- **4 mètres** s'il dessert jusqu'à deux logements

- **5 mètres** s'il dessert plus de 2 logements.

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet dispose d'un accès existant à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et qu'il dessert jusqu'à deux logements, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale **de 3 mètres**

Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passages circulés sur un terrain... et non les accès en front sur voie tels porches, portails...

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE N° 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

4.1. Alimentation en eau potable

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par un puits peut être admise. En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

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

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

o Eaux pluviales

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doit être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Réseau électrique

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

ARTICLE Nh 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE Nh 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises intégrées physiquement à la voie, mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **35 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la RD 313 et la commune de Pornic) et de la **RD 313**

- **25 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la côte et le croisement avec la RD 313), et des **RD 96 et 751**.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale.

6.2. Le long des autres voies et emprises

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent présenter un **recul minimal de 5 mètres** par rapport aux voies et emprises.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus présentent une implantation identique non conforme à la règle générale, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions peut être admise.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation est également possible en limite de cette voie.
- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- Lorsque le projet de construction concerne un équipement public ou d'intérêt collectif

ARTICLE N° 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture,

les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations particulières peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 7.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans ce cas, il faudra respecter : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20 m², celle-ci peut être implantée en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre

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

Non réglementé

ARTICLE N° 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **25%**.

ARTICLE N° 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou 6,5 mètres à l'acrotère des toitures.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faîtage) ne pourra être supérieure à **6 mètres**.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

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

11.1 Principes généraux

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

11.2. Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions environnantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

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

11.2.1. Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural ou historique, afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet.

11.2.2. Toitures

Les dispositions suivantes (relatives aux pentes et aux matériaux des toitures) ne s'appliquent pas aux constructions annexes, aux vérandas et aux préaux.

- **Toitures à pente**

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Le ton des tuiles correspondra aux teintes des tuiles en usage dans la région. La pente des couvertures en tuiles sera comprise entre 16° (29%) et 26° (49%).

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

- **Toitures terrasses**

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

- **Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire**

L'intégration de dispositifs de captation de l'énergie solaire dans les toitures est autorisée par le règlement.

11.3. Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

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

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition

serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concourt pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

11.4. Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.4.1. Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. Les clôtures composées de brande ou de canisse sont interdites en limite de voie ou d'emprise.

Les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale existantes à la date de la modification n°1 du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives qui se trouvent dans la marge de recul observée à l'article Nh6 doivent respecter les règles édictées au paragraphe Nh 11.4.3.

11.4.2. En limite de voie ou d'emprise

La clôture devra être composée :

- Soit par un mur, enduit des deux côtés, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1 mètre.
 - Ce mur peut être surmonté de dispositifs ajourés ou à claire voie tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique... La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie végétale.
- Soit par un grillage de 1.50 mètre maximum de hauteur (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
- Soit par une haie végétale
- Soit éventuellement par d'autres matériaux à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 1.50 mètre.

11.4.3. En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement. Les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés.

Dans le cas d'une clôture composée d'un mur, celui-ci devra être enduit des deux côtés. Les plaques de béton à l'état brut sont interdites.

11.5. Dispositions diverses

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

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.6. 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, etc... sont interdites.

L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 15 m² hormis pour les toitures et menuiseries.

ARTICLE N^h / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation, hormis impossibilité technique justifiée.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	2 places par logement, le garage étant compté pour une place
Artisanat	Une place par tranche de 100m ² de surface de plancher

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

ARTICLE Nh 13 / ESPACES VEGETALISES, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

13.1. Espaces végétalisés

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront réalisés notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

13.2.2.Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE Nh 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone Nh1 : Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à **0.30**

En zone Nh 2 : Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à **0.20**