

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 NI2.
- 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.

- 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 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 N1 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.