

## **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, 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 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.