

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 répondre à la réglementation en vigueur concernant la réalisation d'ouvrages de dépollution
- 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

o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation 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.

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.

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 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).

En cas d'implantation en limite(s) séparative(s), la réalisation d'un mur coupe-feu est obligatoire.

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 existantes à la date d'approbation du PLU (16/12/2013) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes 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.

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 <small>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</small>	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
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	Le nombre de places de stationnement à réaliser est

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
d'intérêt collectif	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 130-1 et suivants 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.

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.