

**DEPARTEMENT DE
LOIRE-ATLANTIQUE**



Ville de Pornic

COMMUNE DE PORNIC

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Avril 2019

REGLEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	12
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	26
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	44
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD	57
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF	69
CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UGV	85
CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	91
CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP	100
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES D'URBANISATION FUTURE.....	106
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUH	107
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUF	121
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUC	133
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	141
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	144
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	145
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	155
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND	156
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH	165
ANNEXE	177
PALETTES ET RAQUETTES DE RETOURNEMENT	178
BAREME DE VALEUR DES ARBRES	181

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Pornic.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4 et R 111.20 à R 111.27.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- R 111.2, salubrité ou sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.26, protection de l'environnement
- R 111.27, dispositions relatives à l'aspect des constructions

Article R 111.2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4

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.

Article R 111.26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110.1 et 110.2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Aux termes de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme, " Il peut également être **sursis à statuer** : (...) ; 2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ; (...) Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation (...)".

3. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme " Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication ".

En conséquence et conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme "Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat ".

4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de **l'article L.111-3 du Code Rural** :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

5. Les règles spécifiques des **lotissements**, approuvées antérieurement à l'approbation du PLU, restent applicables. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification

de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les zones non aedificandi, les reculs par rapport aux axes de la voie, les alignements spécifiques, les accès interdits, les secteurs de bâtiments annexes, ainsi qu'au titre de l'art. L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les chemins, haies, boisements, zones humides, zones inondables, sites archéologiques et éléments du patrimoine à préserver.

Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Uf, Ul et Up délimitées par des tiretés.
2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tiretés.
3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tiretés
4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tiretés.
5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

D'autres informations figurent sur les documents graphiques (cf. en introduction au présent article 3), notamment les éléments à préserver au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPECIALES – OUVRAGES SPECIFIQUES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'aménagement pour des raisons d'ordre sanitaire, d'habitations existantes dans les zones où la construction est normalement interdite ou limitée pourra être autorisé dans les conditions d'adaptations mineures prévues au 1^{er} alinéa. En aucun cas, cet aménagement ne pourra permettre de créer de logement supplémentaire.

ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est institué dans les zones Ua, Ub, Uc et Ud. De plus, il est obligatoire en périmètre de protection d'un monument historique, en périmètre de site inscrit ou classé et lorsque le bâtiment concerné est signalé en tant que patrimoine aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 – CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

ARTICLE 7 – ENERGIE RENOUVELABLE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 8 – LEXIQUE

Les définitions qui suivent sont celles prises en considération par le présent règlement pour son application.

Abri de jardin :

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc...

Accès principal :

Hors zone 1AUc :

La notion d'accès est directement liée à la voie de circulation de façon générale.

Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès. L'accès principal est celui par lequel la desserte principale est assurée. Le règlement des différentes zones prévoit de déroger en cas de terrain donnant sur plusieurs voies.

Dans la zone 1AUc :

L'accès principal correspond à l'espace donnant sur la voie par lequel pénètrent indifféremment les véhicules, les deux-roues, les piétons. Cet accès n'est pas obligatoirement aménagé pour permettre l'accès des véhicules sur le terrain.

Annexe :

Construction secondaire accolée ou non à la construction principale, d'une surface inférieure à celle-ci et ne constituant pas une extension. Les serres n'en font pas partie.

Balcon :

Elément d'architecture consistant en une plate-forme se dégageant du mur d'un édifice et pouvant reposer sur des poteaux, ces derniers devant constituer une structure légère par rapport à l'ensemble.

Bande de constructibilité :

La profondeur d'une bande de constructibilité, lorsqu'il en est fait mention à l'article 7 des zones, est calculée soit à partir de l'alignement soit à partir de la marge de recul s'il en existe une d'imposée.

Emprise au sol :

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature (moulure, par exemple) et des marquises, ainsi que des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espaces Boisés Classés (EBC) :

Sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement 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. (article L130-1 du code de l'urbanisme).

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

Espace libre :

Surface de terrain non occupée par les constructions.

Destinations prévues par le règlement :

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Garage couvert :

Constitue un garage couvert un emplacement de stationnement, clos ou non, qui n'est pas à ciel ouvert.

Hauteur des constructions :

La hauteur fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel ou le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, ou le niveau haut de la dalle du rez-de-chaussée, suivant le contenu réglementaire des zones.

Liaison douce :

Une liaison douce est un mode de circulation non ouvert aux déplacements motorisés.

Lucarne :

Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble.

Pergola bioclimatique :

Une pergola bioclimatique est une pergola équipée de lames orientables qui peuvent s'incliner afin de permettre un contrôle total du flux lumineux solaire.

Voirie :

Espace réservé à la circulation (piétonne, cycliste ou automobile) et permettant à une unité foncière d'être desservie.

ARTICLE 9 – INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS MAJEURS

La commune de Pornic est soumise aux risques suivants :

- retrait et gonflement des sols dû à la sécheresse,
- inondation (Canal de Haute Perche et affluents),
- risque sismique (aléa modéré),
- risque de submersion marine, et plus particulièrement application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme au sein des zones soumises au risque.
- risque tempête.

Des documents d'information détaillés figurent en annexe du PLU.

ARTICLE 10 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolie depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il avait été régulièrement édifié. Pour les démolitions et destructions antérieures à 2009, le calcul des 10 ans prendra comme date de départ celle de la promulgation de la loi n°2009-526 du 12 mai 2009, dite de simplification du droit.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- "si les servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telles que la création d'un plan de prévention des risques, de l'application de retraits imposés par l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé...,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine, dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP ; il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique,
- s'il s'agit de construction ou d'installation non compatible avec le caractère d'habitat en zone U et AU".

ARTICLE 11 – ARCHEOLOGIE

En matière d'archéologie, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives. En outre, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée ultérieurement dans le cadre des travaux liés aux projets devra être déclarée à la commune et aux services compétents de l'Etat. La non-application de ces dispositions et la destruction des vestiges archéologiques sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclaré au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1er août 2003 induit des dispositions importantes en termes d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction Régionales des Affaires Culturelles est prévue pour les

créations de ZAC, et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

Les articles du livre V, titre II, chapitre 47 du Code du patrimoine et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous sol et qui sont soumis à une autorisation ou déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans le cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'Etat.

Selon l'article L-1 du code du patrimoine, le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

ARTICLE 12 – PERMIS DE CONSTRUIRE GROUPES

En application de l'article L123.10.1, 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 PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 13 – ZONES HUMIDES

Les zones humides figurant aux documents graphiques sont protégées. Toute atteinte à leur fonctionnement est soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau, du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE de l'Estuaire de la Loire et de la Baie de Bourgneuf.

A l'intérieur du périmètre de la ZAC de La Corbinière, zones Nd et 1AUc, des zones humides complémentaires sont mentionnées et légendées « zone humide à valoriser » résultant d'un inventaire complémentaire et de l'élaboration du parti d'aménagement. Elles sont à préserver et à valoriser.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont divisées en grands types de zones :

- Ua, divisée en quatre secteurs Uaa, Uab, Uah, Uap et Uar,
- Ub, divisée en sept secteurs, Uba, Ubb, Ubc, Ubd, Ube, Ubh et Ubar
- Uc,
- Ud,
- Uf,
- UI,
- Up.

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le rapport de présentation du PLU indique que « la zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités, non nuisantes, compatibles avec l'habitat, ainsi qu'aux équipements d'accompagnement d'infrastructure ou de superstructure.

Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Elle comprend le centre-ville de Pornic, les centres de Sainte-Marie et du Clion, et rassemble l'ensemble des fonctions habituelles d'un bourg (habitat, commerces, équipements collectifs, activités non nuisantes). » Un certain nombre de propriétés remarquables sont repérées aux documents graphiques. Les propriétaires de ces constructions devront, lors de transformations éventuelles, conserver l'ensemble des qualités et caractéristiques de l'état initial de la propriété. Les autorisations de transformation, seront soumises à ces conditions

Elle comprend quatre secteurs :

- **Uaa** est le secteur du centre-ville de Pornic,
- **Uab** est un secteur à vocation identique mais de type centre-bourg : deux secteurs **Uab** existent, l'un au Clion sur Mer et l'autre à Sainte Marie sur Mer,
- **Uah** correspond à des activités hôtelières ou de résidences touristiques qu'il convient de conserver,
- **Uap** est un secteur situé entre les rues de La Marine et Foch qui comprend des enjeux d'insertion particuliers,
- **Uar** est un secteur, situé dans la ZAC de la Ria, créée par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2005, sur la rive droite du canal de Haute Perche, destiné à accueillir le pôle de développement touristique de la Ria (salle de spectacles et/ou équipement de loisirs touristiques – hôtellerie – résidence de tourisme – activités de services – logements).

Il constitue le prolongement du centre-ville de Pornic. Le secteur **Uar** est identifié au plan de zonage comme soumis au risque d'inondation et donc à des prescriptions particulières notamment en matière de règles de hauteur.

RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, vient compléter les règles du PLU, indépendamment du secteur Uar qui dispose de son propre cahier.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Le long du quai Leray, du quai du 11 Novembre, de la place du Petit Nice jusqu'aux Arches, les changements de destination en habitation, bureau ou activités de services financiers ou activités de services immobiliers des constructions à usage commercial et/ou artisanal.

- Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux, les changements de destination en habitation des constructions à usage commercial et/ou artisanal.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ua 2.
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâties, quelle qu'en soit la durée,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua 2,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les éoliennes,
- Toute construction à l'intérieur des cônes de vue figurant au plan de zonage.

De plus, en secteur Uah :

- Les constructions et installations autres que celles indiquées à l'article Uah 2,
- Les changements de destination.

De plus, en secteur Uar :

- Tout stockage de produits potentiellement dangereux ou polluants pour l'environnement est interdit sous la cote NGF de 5,4 m.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- Les installations classées et leurs extensions à condition
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité du voisinage,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,

- Dans le cas de locaux commerciaux, les éventuels logements créés dans la même construction devront disposer d'un accès indépendant de celui des locaux commerciaux.
- A l'exception du secteur Uap, le long de la rue Clémenceau, de la rue de l'Eglise, de la place du Marchix, de la rue de Verdun jusqu'à l'entrée du parking, de la rue Foch, du quai Leray et du quai du 11 Novembre, les opérations de renouvellement urbain sous réserve qu'elles intègrent, en rez-de-chaussée, des locaux à usage commercial avec une entrée dissociée de celle donnant accès aux éventuels logements réalisés dans la même opération.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager identifié aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, sera soumis à une déclaration préalable conformément à l'article R. 421.23 du même code.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

De plus en secteur UAa :

- Dans le périmètre lié au risque technologique, les constructions à usage d'habitation sous réserve de n'être que des extensions aux constructions principales existantes au 2 décembre 2011.

De plus, en secteur Uah :

- Les logements de fonction sous réserve d'être intégrés au bâtiment d'activités,
- Les constructions nouvelles sous réserve d'être complémentaires de l'activité existante dans le secteur,
- Les changements d'affectation sous réserve de ne pas diminuer la capacité d'hébergement de l'établissement concerné.

De plus, en secteur Uar :

- La hauteur des constructions est définie à partir du point le plus haut de la voie desservant le projet, sans que ce point ne soit jamais inférieur à la cote NGF de 5,4 m. Seuls des parkings peuvent être aménagés sous ce sol de référence.

ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Accès existants ou à créer

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques, privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 4 m de largeur. Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les opérations en déclaration préalable ou permis d'aménager, comportant plus de deux lots, auront des accès regroupés.
- Les portails d'accès doivent être, dans la mesure du possible, placés en retrait de 5 m de l'alignement. Si cet aménagement s'avère impossible, toute autorisation pourra être refusée si les conditions de sécurité sur la voirie ne sont pas assurées par le projet.

II. Voiries existantes ou à créer

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- Les opérations devront donner sur des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile et répondant aux conditions suivantes :

Type de circulation	Largeur de chaussée	Largeur d'emprise
Desserte jusqu'à 6 lots	5 m	/
Desserte de plus de 6 lots	5 m	8 m
Voies en impasse ≤ 20 m	4 m	/

- Les palettes de retournement créées dans les opérations se référeront aux dimensionnements figurant sur les croquis figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

I. Alimentation en eau potable

- Un règlement de service d'eau potable est en vigueur sur le territoire communal.
- Toutes construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

- Un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- 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 dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux pluviales

- Le plan de zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, définit les secteurs où l'imperméabilisation et les débits doivent être maîtrisés.
- Un règlement de service des eaux pluviales est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Le règlement de service des eaux pluviales demande que soit favorisé le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence d'une autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, pour tous les projets, le débit de fuite à respecter est de 3 litres par seconde par hectare pour une pluie d'occurrence décennale. Les aménagements nécessaires pour respecter cette disposition devront être explicitement présentés au permis de construire et sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Projets d'aménagement dont la surface est inférieure à 1 hectare :
 - Sur le territoire communal, les parcelles de surface comprises entre 2 000 m² et 1 ha sont soumises à l'obligation de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales,
 - Cas particulier du bassin versant du Cracault : obligation de rétention à la parcelle dès 20 m² de construction.
- Les projets d'aménagement dont la surface est supérieure à 1 hectare font l'objet d'un dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau :
 - soumis à déclaration pour une superficie supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha,
 - soumis à autorisation, avec enquête publique, pour une superficie supérieure ou égale à 20 ha.

III. Réseaux souples

- Un règlement de service sur les réseaux souples est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la Ville.
- Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.

- Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager, la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation. Un génie civil complet (fourreaux et chambres de tirage) sera réalisé suivant le règlement de services sur les réseaux souples, afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux réseaux liés au développement des nouvelles technologies (fibre,...).
- Dans les opérations groupées de plus de 5 lots et les opérations soumises à permis d'aménager de plus de 5 lots, l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie pourront déroger aux règles du présent article.

Le long des cônes de vue figurant au plan de zonage, les implantations des constructions ne devront pas participer à obstruer les vues sur la mer.

6.1 En tout secteur sauf Uap et Uar :

Les bâtiments d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'implantation du présent article.

6.1.1 Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m de l'alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère d'alignement des constructions.

6.1.2 Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- pour les niveaux en élévation du rez-de-chaussée implantés avec davantage de retrait,
- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édifiée en retrait de l'alignement et située sur la parcelle du projet ou sur les parcelles sises de part et d'autre du projet, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet concerne une pergola bioclimatique,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- le long des liaisons douces,
- lorsque le projet de construction se situe en angle de voies, ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie,
- lorsque la construction se situe en second rang par rapport à la voie donnant l'accès au terrain,
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement (meilleur apport solaire, intégration d'ouvrages d'énergies renouvelables),
- pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber le domaine public.

6.2 En secteur Uap :

6.2.1 Le long de la rue de La Marine, les constructions doivent être édifiées en cohérence avec l'implantation des constructions voisines ou proches.

6.2.2 Il n'est pas fixé de règle particulière le long de la rue Foch ni le long des voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile publique.

6.2.3 Les surplombs sur le domaine public sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et de pas créer une gêne à la circulation publique.

6.3 En secteur Uar :

6.3.1 La façade des constructions doit être édifiée à au moins 5 m en retrait à compter de la limite de la voie publique ou de l'emprise publique ; ledit retrait ne pouvant excéder 20 mètres à compter de la voie publique ou de l'emprise publique.

6.3.2 Il est néanmoins possible d'aligner la façade des constructions sur les voies et emprises publiques autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet de construction se situe en intersection de voies, ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voie.

6.3.3 Une implantation différente des règles indiquées aux articles 6.3.1 et 6.3.2 est autorisée pour les débords de toit sous réserve de ne pas surplomber le domaine public.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie ainsi que les éléments techniques d'évacuation des eaux pluviales pourront déroger aux règles du présent article.

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites exceptées celles visées à l'article 6.

Les bassins des piscines seront obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres.

Le long des cônes de vue figurant au plan de zonage, les implantations des constructions ne devront pas participer à obstruer les vues sur la mer.

7.1 En tout secteur sauf Uap et Uar :

7.1.1 Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans ce cas, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec la limite de propriété, un angle de 90° minimum.

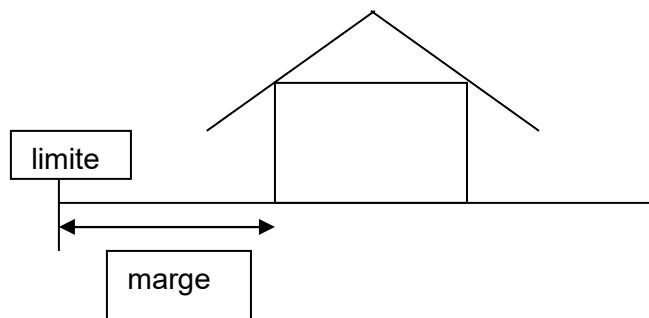
Les annexes détachées en limite séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 3,20 m du côté de l'adossement.

7.1.2 En cas de retrait des limites séparatives, tout point de la construction projetée devra être implanté à une distance égalant au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (à l'égout de toiture) avec un minimum de 3 mètres, sauf pour les annexes pour lesquelles le minimum est de 1 mètre.

7.1.3 Des implantations différentes des règles énoncées aux alinéas 7.1.1 ou 7.1.2 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...,
- lorsque le projet concerne une lucarne.
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt collectif.
- lorsque le projet concerne une pergola bioclimatique.
- pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber un fond voisin.
- lorsque le projet de construction vient s'adosser à un mur de pierre à conserver.
- le long des liaisons douces.

Exemple de débord dans la marge de retrait :



7.2 En secteur Uap :

Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait de celle(s)-ci.

7.3 En secteur Uar :

7.3.1 En cas de retrait, la construction projetée devra être implantée à une distance d'un minimum de 3 mètres.

7.3.2 Une distance inférieure est possible dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...,
- lorsque le projet de construction se situe en intersection de voies, ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voie.
- pour les débords de toit sous réserve de ne pas surplomber un fond voisin.
- lorsque le projet concerne une lucarne.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.1 En tout secteur sauf Uar :

10.1.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel ou à défaut, le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellation pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

10.1.2 Hauteur absolue

- La hauteur des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il en va de même :
 - o des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
 - o des lucarnes.
- A l'exception du secteur Uar, une hauteur différente, en dépassement, pourra éventuellement être autorisée dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines.
Cette disposition sera également possible en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.
- En dehors du secteur Uap, la hauteur des constructions répondra aux règles suivantes :

Secteur	Constructions hors annexes	Combles	Annexes
Uaa et Uah	11 m		3.20 m
Uab	7 m	Sur 1 niveau	3.20 m

- En secteur Uap, la hauteur des constructions sera limitée à 12 m.

10.2 En secteur Uar :

10.2.1 Définition

La hauteur des constructions est définie à partir du point le plus haut de la voie desservant le projet, sans que ce point ne soit jamais inférieur à la cote NGF de 5,4 m. Des parkings peuvent être aménagés sous ce sol de référence.

10.2.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions par rapport au point défini ci-dessus ne peut excéder R+4, comble inclus, sans dépasser 15 m à l'égout de toiture.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

En tout secteur sauf Uar :

- Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères précise les conditions d'expression architecturale et préconise des principes durables concernant le paysage et la prise en compte de l'environnement.

En secteur Uar :

- Seront privilégiées les écritures architecturales se référant à l'histoire balnéaire de Pornic tout en exprimant les techniques propres à notre époque.

11.1 Généralités

- Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale,
 - la préservation et la réutilisation des détails architecturaux dans le cas d'une rénovation.

Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Toitures en dehors des secteurs Uap et Uar :

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture, de même que les tuiles photovoltaïques ou ardoises photovoltaïques.
- Quelque soit leur surface, les pergolas bioclimatiques pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à au moins deux versants. Des toitures-terrasses peuvent être admises uniquement pour :
 - des extensions de constructions existantes déjà intégralement couvertes en toitures-terrasses,
 - des garages,
 - des balcons, loggias ou lucarnes,
 - pour des éléments secondaires de liaison de ces constructions, ces éléments ne devant pas excéder une longueur de 5 m dans la plus grande longueur.
- Pour les toitures en pente, cette dernière sera soit :
 - comprise entre 16 et 26° pour les toitures en tuiles,
 - 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Hormis pour les équipements publics, les matériaux utilisés seront soit :
 - des tuiles dans des teintes traditionnelles suivant le cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement,
 - des ardoises naturelles,

- pour les toitures terrasses, du zinc, bacs aciers mats ou une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - du zinc en cas de réfection de toiture déjà couverte en zinc, lorsque la pente existante ne permet ni la tuile ni l'ardoise, ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction déjà couverte en zinc, ou lorsqu'il s'agit d'éléments techniques de jonction entre des pans de toiture, ou lorsqu'il s'agit de lucarnes.
 - du verre s'il s'agit de volumes secondaires au corps principal du bâtiment (exemple : élément de liaison),
 - des matériaux translucides ou autres s'intégrant avec la construction existante pour les vérandas qui n'utiliseraient ni la tuile ni l'ardoise,
 - des matériaux translucides pour les serres.
- Aucun matériau particulier n'est prescrit pour les pergolas.

- Les annexes pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents dans le cas d'annexes d'une surface inférieure à 10 m².
- Les vérandas, les garages et les locaux à vélos pourront avoir des pentes et des matériaux différents de ceux de la construction principale.

11.3. Toitures en secteurs Uap et Uar :

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

11.4. Clôtures en dehors du secteur Uar

- Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale 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 limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.
- La hauteur des clôtures pourra être supérieure aux règles édictées ci-après, pour des motifs de sécurité dûment justifiés.
- Les murs de pierre existants seront maintenus et entretenus. En cas de démolition-reconstruction, ces murs seront reconstitués de pierres à l'identique ou, à défaut, de pierres de schiste gréseux. En cas de rénovation ou de percements, le type de pierre et les finitions devront être à l'identique.
- Les murs historiques en pierre de pays ou de schiste gréseux ne doivent pas être démolis, sauf au niveau des percements pouvant être autorisés.
- Le rehaussement des murs de moellons avec des blocs de béton est interdit.
- Les espèces végétales des haies éventuelles devront être choisies parmi celles préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexés au présent règlement.

11.4.1. Clôtures sur desserte publique ou privée, en dehors du secteur Uap :

- Les clôtures donnant sur les voies de desserte publiques, et leurs retours, doivent contribuer à mettre en valeur l'espace public. Elles doivent être en harmonie avec les clôtures existantes donnant sur le même espace de desserte.
- Les clôtures sur desserte publique ou privée seront constituées soit :
 - d'un muret de pierre ou de maçonnerie, enduit sur les deux faces, d'une hauteur limitée à 1,20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré ou non, et éventuellement doublé d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,50m.

- d'un mur maçonnerie, enduit sur les deux faces, ou en pierre, d'une hauteur limitée à 1,50m.
- d'un soubassement béton ou en matériau composite d'une hauteur maximale de 0,25 mètre surmonté d'un grillage, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,50m.
- d'un grillage simple ou soudé ne dépassant pas 1,50m ; dans ce cas, la clôture sera doublée d'une haie végétale.

11.4.2. Clôtures sur limites séparatives, en dehors du secteur Uap :

- Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit :
 - d'un muret de pierre ou de maçonnerie, enduit sur les deux faces, d'une hauteur limitée à 1,20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré ou non, et éventuellement doublé d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,80m.
 - d'un mur maçonnerie, enduit sur les deux faces, ou en pierre, d'une hauteur limitée à 1,80m.
 - d'un soubassement béton ou en matériau composite d'une hauteur maximale de 0,25 mètre surmonté d'un grillage, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,80m.
 - de grillage ou de panneaux de bois, composite ou non, d'une hauteur limitée à 1,80m.

ARTICLE Ua 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- Les dimensions de chaque place de stationnement doivent permettre le stationnement réel d'un véhicule.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de projet conduisant à une division parcellaire, toute place de stationnement supprimée devra être recréée a minima en aérien.
- Il est exigé :

a) En tout secteur sauf Uar :

- . Rénovation et/ou extension des constructions à usage d'habitation :

Aucune règle n'est fixée à l'exception des projets générant la suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement et à l'exception des projets créant un logement supplémentaire.

Toute place de stationnement supprimée devra être recréée a minima en aérien.

Tout projet conduisant à la création d'un logement nouveau sera assujetti aux mêmes règles de stationnement que pour les constructions neuves à usage d'habitation.

- Constructions neuves à usage d'habitation :
 - 1 place par logement social
 - 1 place par logement en résidence pour personnes âgées
 - 1 place par logement pour les programmes situés à moins de 500 mètres de la gare de Pornic
 - 1 place par logement de moins de 3 pièces, pour les autres catégories
 - 2 places par logement d'au moins 3 pièces, pour les autres catégories
- Constructions à usage de bureaux, de services, de commerces, de restaurant, de café :
 - Jusqu'à 200 m² de surface de plancher : aucune place exigée,
 - Au-delà de 200 m²: 1 place par 50 m² de surface de plancher
- Constructions à usage de d'ateliers et d'entrepôts :
 - 1 place par 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements divers :
 - Hôtel : 1 place par chambre
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue
 - Clinique ou foyer : 1 place pour deux lits
 - Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour des services d'intérêt collectif (activités médicales, para-médicales,...) ainsi que des équipements publics ou privés à vocation d'enseignement, réunions, spectacles, loisirs ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.

b) En secteurs Uap et Uar :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 garage ou 1 place de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.
 - 1 place par logement pour les programmes situés à moins de 500 mètres de la gare de Pornic.
- Constructions à usage de bureaux, de services, de commerces :
 - Jusqu'à 200 m² de surface de plancher: aucune place exigée,
 - Au-delà de 200 m² de surface de plancher: 1 place par 50 m² de surface de plancher
- Constructions à usage de d'ateliers et d'entrepôts :
 - 1 place par 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements divers :
 - Hôtel : 1 place par chambre
 - Restaurant, café : 1 place par 10 m² de salle
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue
 - Clinique ou foyer : 1 place pour deux lits
 - Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour des services exerçant une mission d'intérêt général (activités médicales, para-médicales, crèches,...) ainsi que des équipements publics ou privés à vocation d'enseignement, réunions, spectacles, loisirs ou sports, halls d'exposition, musées, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.

- Un soin tout particulier sera pris pour dissimuler à partir de l'espace public les espaces de stationnement, soit en les enterrant sous les bâtiments et sous les espaces piétonniers, soit en les dissimulant dans un environnement végétal.

ARTICLE Ua 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou compensées par des plantations équivalentes en choisissant parmi les espèces végétales préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères et en prenant en compte le barème des arbres. Ces deux documents sont annexés au présent règlement.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique validé dans l'autorisation d'urbanisme.
- A l'exception des parkings souterrains ou semi-enterrés, les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
- Tous travaux (y compris la construction principale) ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Le rapport de présentation du PLU indique que « la zone Ub est destinée à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et aux services. Dans le prolongement du centre-ville de Pornic et des centres de Sainte-Marie et du Clion, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. »

Un certain nombre de propriétés remarquables sont repérées aux documents graphiques. Les propriétaires de ces constructions devront, lors de transformations éventuelles, conserver l'ensemble des qualités et caractéristiques de l'état initial de la propriété. Les autorisations de transformation, seront soumises à ces conditions

La zone Ub comprend sept secteurs :

- **Uba** qui est dans le prolongement du centre-ville de Pornic, des centres de Sainte-Marie et du Clion ainsi que sur deux secteurs rétro-littoraux,
- **Ubb** qui est un secteur d'extension plus ou moins récente de l'urbanisation sur des espaces littoraux ou en lien avec ces derniers,
- **Ubc** et **Ubd** qui sont de récents lotissements dont il convient de respecter la trame urbaine,
- **Ube** qui correspond au secteur des Champs Francs,
- **Ubh** qui correspond à des activités hôtelières ou de résidences touristiques qu'il convient de conserver.
- **Ubar** est un secteur, situé dans la ZAC de la Ria, créée par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2005, constituant une extension vers le Nord du secteur Uba, qui accompagne la rue de Nantes, sur des friches industrielles et des friches agricoles, et vers l'Est jusqu'à l'échangeur du chaudron sur des friches agricoles.

RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, vient compléter les règles du PLU, indépendamment du secteur Ubar qui dispose de son propre cahier.
- Les propriétés remarquables identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,

- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée, et sur des terrains bâtis en dehors des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les éoliennes.
- Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux de type 1 », les changements de destination en habitation des constructions à usage commercial et/ou artisanal.
- Toute construction à l'intérieur des cônes de vue figurant au plan de zonage.
- Toute construction à l'intérieur des zones non aedificandi figurant au plan de zonage.

De plus, en secteur Ubh :

- Les constructions et installations autres que celles indiquées à l'article Ubh 2,
- Les changements de destination.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- Lorsque des orientations d'aménagement sont définies au présent PLU, l'aménagement du secteur concerné doit les respecter dans une relation de compatibilité.
- Les installations classées et leurs extensions à condition
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité du voisinage,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- La création de locaux commerciaux sous réserve que les éventuels logements créés dans la même construction disposent d'un accès indépendant de celui des locaux commerciaux.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager identifié aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, sera soumis à une déclaration préalable conformément à l'article R. 421.23 du même code.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

- Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être générées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 et reportés aux documents graphiques (annexe 5) le long des RD 13, 213, 286 et 751 classées voies bruyantes, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire.
- Les garages couverts sous forme de carport sous réserve d'être implantés à l'arrière de la construction principale, sauf impossibilité due à des contraintes techniques ou à la configuration du terrain.

De plus, en secteur Ubh :

- Les logements de fonction sous réserve d'être intégrés au bâtiment d'activités,
- Les constructions nouvelles sous réserve d'être complémentaires de l'activité existante dans le secteur,
- Les changements d'affectation sous réserve de ne pas diminuer la capacité d'hébergement de l'établissement concerné, sauf si c'est au bénéfice d'un logement de fonction.

De plus, en secteur Ube :

- Les constructions et installations nécessaires destinées aux bureaux sont autorisées à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 500 m² par opération.

ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Aucun accès n'est autorisé sur les RD 213 et 751.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé, hors agglomération, sur la RD 13 à l'Ouest de la RD 286 ni sur la RD 286, au Sud de la Route Bleue.

I. Accès existants ou à créer

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques, privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 4 m de largeur. Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les opérations en déclaration préalable ou permis d'aménager, comportant plus de deux lots, auront des accès regroupés.
- Les portails d'accès doivent être, dans la mesure du possible, placés en retrait de 5 m de l'alignement. Si cet aménagement s'avère impossible, toute autorisation pourra être refusée si les conditions de sécurité sur la voirie ne sont pas assurées par le projet.

II. Voiries existantes ou à créer

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- Les opérations devront donner sur des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile et répondant aux conditions suivantes :

Type de circulation	Largeur de chaussée	Largeur d'emprise
Desserte jusqu'à 6 lots	5 m	/
Desserte de plus de 6 lots	5 m	8 m
Voies en impasse ≤ 20 m	4 m	/

- Les palettes de retournement créées dans les opérations se référeront aux dimensionnements figurant sur les croquis figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE Ub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

I. Alimentation en eau potable

- Un règlement de service d'eau potable est en vigueur sur le territoire communal.
- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- 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 dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux usées - assainissement non collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement non collectif.
- Un règlement de service d'assainissement non collectif est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.

c) Eaux pluviales

- Le plan de zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, définit les secteurs où l'imperméabilisation et les débits doivent être maîtrisés.
- Un règlement de service des eaux pluviales est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Le règlement de service des eaux pluviales demande que soit favorisé le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence d'une autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, pour tous les projets, le débit de fuite à respecter est de 3 litres par seconde par hectare pour une pluie d'occurrence décennale. Les aménagements nécessaires pour respecter cette disposition devront être explicitement présentés au permis de construire et sont à la charge exclusive du propriétaire.
 - Projets d'aménagement dont la surface est inférieure à 1 hectare :
 - Sur le territoire communal, les parcelles de surface comprises entre 2 000 m² et 1 ha sont soumises à l'obligation de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales,
 - Cas particulier du bassin versant du Cracault : obligation de rétention à la parcelle dès 20 m² de construction.
 - Les projets d'aménagement dont la surface est supérieure à 1 hectare font l'objet d'un dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau :
 - soumis à déclaration pour une superficie supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha,
 - soumis à autorisation, avec enquête publique, pour une superficie supérieure ou égale à 20 ha.

III. Réseaux souples

- Un règlement de service sur les réseaux souples est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la Ville.

- Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.
- Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager :
 - la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
 - un génie civil complet (fourreaux et chambres de tirage) sera réalisé suivant le règlement de services sur les réseaux souples, afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux réseaux liés au développement des nouvelles technologies (fibre,...).
- Dans les opérations groupées de plus de 5 lots et les opérations soumises à permis d'aménager de plus de 5 lots, l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie pourront déroger aux règles du présent article.

Le long des cônes de vue figurant au plan de zonage, les implantations des constructions ne devront pas participer à obstruer les vues sur la mer.

6.1. En espace urbanisé

6.1.1 En tout secteur sauf Ubar, Ubc, Ubd et Ube, et hormis le long de la RD 13 :

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- lorsque le terrain d'assiette du projet donne sur deux voies ou plus, le retrait de 5 m s'appliquera uniquement du côté de l'accès principal au terrain,
- lorsque le long de la rue à partir de laquelle s'implante le projet, la majeure partie des constructions existantes est implantée différemment,
- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, implantée différemment, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque la construction se situe en second rang par rapport à la voie donnant l'accès au terrain,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet concerne une pergola bioclimatique,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile.
- le long des liaisons douces.
- pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber le domaine public.

6.1.2 En secteur Ubar :

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, implantée différemment, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque la construction se situe en second rang par rapport à la voie donnant l'accès au terrain,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet concerne une pergola bioclimatique.
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile.
- le long des liaisons douces.
- lorsque le projet est situé à l'intersection de plusieurs voies et/ou emprises publiques.
- pour les débords de toit sous réserve de ne pas surplomber le domaine public.

Le nu des façades de toute construction doit être en retrait de 30 m par rapport à la bretelle de l'échangeur du Chaudron (intersection entre les RD 213 et 751).

6.1.3 En secteurs Ubc et Ubd :

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 m de l'alignement.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, implantée différemment, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le terrain concerné par le projet est desservi par plusieurs voies ; dans ce cas, le recul pourra être ramené à 5 m par rapport à l'une des deux voies.
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet concerne une pergola bioclimatique,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile.
- le long des liaisons douces.
- pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber le domaine public.

6.1.4 En secteur Ube :

- Le nu des façades des constructions est implanté soit sur la limite des voies et emprises publiques soit en retrait minimum de 1 m. Une implantation différente est toutefois autorisée pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber un espace public.

6.2. En dehors des espaces urbanisés

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins :

- 100 m de l'axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu'à l'intersection avec la RD 751, pour les logements, activités d'hébergement et d'enseignement,
- 50 m de l'axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu'à l'intersection avec la RD 751, pour les autres activités,
- 35m de l'axe de la RD 751 pour l'habitat, depuis le giratoire Est de La ZA de La Blavetière jusqu'à la RD 213,
- 25 m de l'axe de la RD 751 pour les activités, depuis le giratoire Est de La ZA de La Blavetière jusqu'à la RD 213,
- 25 m de l'axe des autres RD, à l'exception du secteur le long de la route de Saint-Père (RD 86),

- 5 m de l'alignement de la RD 86 (route de Saint-Père), pour le secteur Uba en entrée de ville,
- 5 m de l'alignement des autres voies.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

6.3 Le long de la RD 13

6.3.1 En dehors de la section mentionnée au 6.3.2

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- lorsque le terrain d'assiette du projet donne sur deux voies ou plus, le retrait de 5 m s'appliquera uniquement du côté de l'accès principal au terrain,
- lorsque le long de la rue à partir de laquelle s'implante le projet, la majeure partie des constructions existantes est implantée différemment,
- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, implantée différemment, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque la construction se situe en second rang par rapport à la voie donnant l'accès au terrain,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet concerne une pergola bioclimatique,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile.
- le long des liaisons douces.
- pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber le domaine public.

6.3.2 De la limite communale avec la Plaine-sur-Mer jusqu'au boulevard de Linz et de la route de la Fontaine aux Bretons jusqu'à la limite communale avec La Bernerie-en-Retz

6.3.2.1 Hors espace aggloméré

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins :

- 100 m de l'axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu'à l'intersection avec la RD 751, pour les logements, activités d'hébergement et d'enseignement,
- 50 m de l'axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu'à l'intersection avec la RD 751, pour les autres activités,
- 35m de l'axe de la RD 751 pour l'habitat, depuis le giratoire Est de La ZA de La Blavetière jusqu'à la RD 213,
- 25 m de l'axe de la RD 751 pour les activités, depuis le giratoire Est de La ZA de La Blavetière jusqu'à la RD 213,
- 25 m de l'axe des autres RD, à l'exception du secteur le long de la route de Saint-Père (RD 86),
- 5 m de l'alignement de la RD 86 (route de Saint-Père), pour le secteur Uba en entrée de ville,
- 5 m de l'alignement des autres voies.

6.3.2.2 En espace aggloméré

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 17 m de l'axe de la RD 13 et de 5 m de l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- lorsque le terrain d'assiette du projet donne sur deux voies ou plus, le retrait de 17 m s'appliquera uniquement du côté de la RD 13,
- sauf le long de la RD 13, lorsque le long de la rue à partir de laquelle s'implante le projet, la majeure partie des constructions existantes est implantée différemment,

- sauf le long de la RD 13, lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, implantée différemment, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque la construction se situe en second rang par rapport à la voie donnant l'accès au terrain sauf si cette voie est la RD 13,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- sauf le long de la RD 13, lorsque le projet concerne une pergola bioclimatique,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile.
- le long des liaisons douces.
- pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber le domaine public.

6.4 En tout secteur sauf Ubar :

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 20 m à partir de la limite du domaine ferroviaire.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie ainsi que les éléments techniques d'évacuation des eaux pluviales pourront déroger aux règles du présent article.

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites excepté celles visées à l'article 6.

Une seule bande de construction sera calculée par rapport à l'accès principal du terrain.

Les bassins des piscines seront obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres.

Le long des cônes de vue figurant au plan de zonage, les implantations des constructions ne devront pas participer à obstruer les vues sur la mer.

7.1. En tout secteur sauf Ubar et Ube :

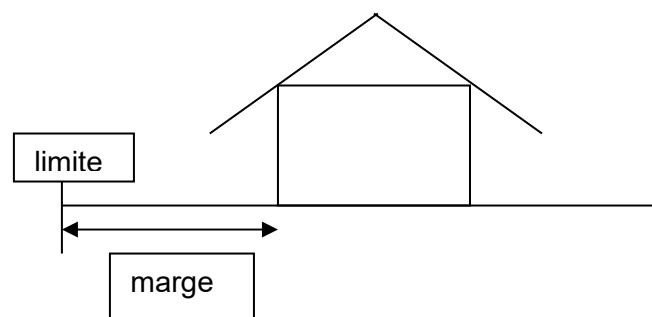
7.1.1 Implantation dans une bande de 20 m à partir de l'alignement :

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 m.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber un fond voisin ou pour un projet de construction venant s'adosser à un mur de pierre à conserver, ou le long des liaisons douces.

Une implantation différente est également autorisée lorsque le projet concerne une lucarne.

Exemple de débord dans la marge de retrait :



Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite de propriété, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec la limite de propriété, un angle de 90° minimum.

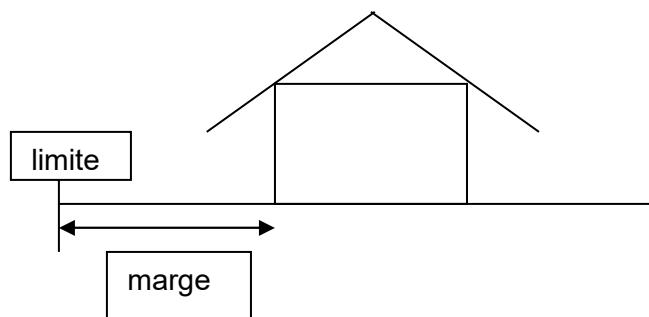
7.1.2 Implantation au-delà de la bande de 20 m à partir de l'alignement :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m, sauf pour les annexes pour lesquelles le minimum est de 1 mètre.

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3.20 m à l'adossement peuvent être implantées en limite de propriété.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber un fond voisin, ou le long des liaisons douces. Une implantation différente est également autorisée lorsque le projet concerne une lucarne.

Exemple de débord dans la marge de retrait :



7.2. En secteur Ubar :

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au minimum de 4 mètres.

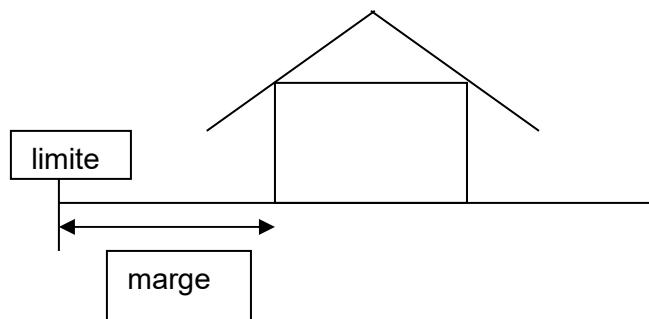
Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante en bon état, implantée différemment, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque la construction se situe en second rang par rapport à la voie donnant l'accès au terrain,
- lorsque le projet concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage....,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- le long des liaisons douces,
- lorsque le projet se situe à l'intersection de plusieurs voies et/ou emprises publiques.
- pour les débords de toit sous réserve de ne pas surplomber un fond voisin,
- lorsque le projet de construction vient s'adosser à un mur de pierre à conserver.
- lorsque le projet concerne une lucarne.

7.3. En secteur Ube :

- A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au minimum de 1 m.
- Une implantation différente est toutefois autorisée pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber un fond voisin.
- Une implantation différente est également autorisée lorsque le projet concerne une lucarne.
- Les bassins des piscines seront obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres.

Exemple de débord dans la marge de retrait :



ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs Ubar et Ubh :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteurs Uba et Ube :

L'emprise au sol des constructions sur les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m² est limitée à :

50% hors opération d'ensemble, du terrain compris en Ub,

50% de l'emprise de l'opération en cas de permis d'aménager, de déclaration préalable ou de zone d'aménagement concerté.

Les piscines couvertes ou non ne seront pas comptées dans ce coefficient, de même que les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

L'emprise au sol des constructions sur les terrains d'une superficie supérieure à 500 m² est limitée à :

40% hors opération d'ensemble, du terrain compris en Ub,

40% de l'emprise de l'opération en cas de permis d'aménager, de déclaration préalable ou de zone d'aménagement concerté.

Les piscines couvertes ou non ne seront pas comptées dans ce coefficient, de même que les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

En secteur Ubb :

L'emprise au sol des constructions sur les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m² est limitée à :

50% hors opération d'ensemble, du terrain compris en Ub,

50% de l'emprise de l'opération en cas de permis d'aménager, de déclaration préalable ou de zone d'aménagement concerté.

Les piscines couvertes ou non ne seront pas comptées dans ce coefficient, de même que les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

L'emprise au sol des constructions sur les terrains d'une superficie supérieure à 500 m² est limitée à :

30% hors opération d'ensemble, du terrain compris en Ub,

30% de l'emprise de l'opération en cas de permis d'aménager, de déclaration préalable ou de zone d'aménagement concerté.

Les piscines couvertes ou non ne seront pas comptées dans ce coefficient, de même que les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

En secteur Ubc :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% du terrain compris en Ub. Les piscines couvertes ou non ne seront pas comptées dans ce coefficient, de même que les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

En secteur Ubd :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% du terrain compris en Ub. Les piscines couvertes ou non ne seront pas comptées dans ce coefficient, de même que les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.1 En tout secteur sauf Ubar :

10.1.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel ou à défaut, le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de niveling pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

10.1.2 Hauteur absolue

- La hauteur des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il en va de même :
 - o des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
 - o des lucarnes.
- Une hauteur différente, en dépassement, pourra éventuellement être autorisée dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines.
Cette disposition sera également possible en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions répondra aux règles suivantes :

Secteur	Constructions hors annexes	Combles	Annexes
Uba et Ube	9 m à l'égout	Sur 1 niveau	3.20 m à l'égout
Ubb	6 m à l'égout		3.20 m à l'égout
Ubc et Ubd	6 m à l'égout pour l'habitat individuel 9 m à l'égout pour l'habitat collectif et les autres constructions		3.20 m à l'égout

10.2 En secteur Ubar :

10.2.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le niveau le plus haut de la dalle du rez-de-chaussée du bâtiment.

10.2.2 Hauteur absolue

- La hauteur maximale des constructions par rapport au seuil d'habitation ne peut excéder R+2+combles, sans dépasser 10 m à l'égout de toiture. Toutefois, la hauteur des ouvrages techniques, et leur habillage associé (et les éléments ou superstructures permettant de les intégrer) n'est pas limitée lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères précise les conditions d'expression architecturale et préconise des principes durables concernant le paysage et la prise en compte de l'environnement.

11.1 Généralités hors secteur Ube

- Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale,
 - la préservation et la réutilisation des détails architecturaux dans le cas d'une rénovation.

Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Généralités en secteur Ube

Dans le cadre de la mise en œuvre des projets de construction et d'aménagement des espaces libres, il s'agit de :

- décliner un projet cohérent dans toutes ses composantes,
- s'insérer avec harmonie dans l'environnement général créé par l'espace public,
- prendre en compte les caractéristiques de la parcelle support du projet,
- assurer des continuités cohérentes avec les projets adjacents,
- prendre en compte des aspects de développement durable et de maîtrise des énergies.

Les constructions doivent alors s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux et leur pérennité,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et une mise en œuvre de qualité,
- la préservation et la réutilisation des détails architecturaux dans le cas d'une rénovation,

11.3. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture de même que les tuiles photovoltaïques ou ardoises photovoltaïques.
- Quelque soit leur surface, les pergolas bioclimatiques pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.
- En dehors du secteur Ube, les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à au moins deux versants. Des toitures-terrasses peuvent être admises uniquement pour :
 - des extensions de constructions existantes déjà intégralement couvertes en toitures-terrasses,
 - des garages,
 - des balcons, loggias ou lucarnes,
 - pour des éléments secondaires de liaison de ces constructions.
- Pour les toitures en pente, cette dernière sera soit :
 - comprise entre 16 et 26° pour les toitures en tuiles,
 - 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Hormis pour les équipements publics, les matériaux utilisés seront soit :
 - des tuiles dans des teintes traditionnelles suivant le cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement,
 - des ardoises naturelles,
 - pour les toitures terrasses, du zinc, bacs aciers mats ou une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - du zinc en cas de réfection de toiture déjà couverte en zinc, lorsque la pente existante ne permet ni la tuile ni l'ardoise, ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction déjà couverte en zinc, ou lorsqu'il s'agit d'éléments techniques de jonction entre des pans de toiture, ou lorsqu'il s'agit de lucarnes.
 - du verre s'il s'agit de volumes secondaires au corps principal du bâtiment (exemple : élément de liaison),
 - des matériaux translucides ou autres s'intégrant avec la construction existante pour les vérandas qui n'utiliseraient ni la tuile ni l'ardoise,
 - des matériaux translucides pour les serres.Aucun matériau particulier n'est prescrit pour les pergolas.
- Les annexes pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents dans le cas d'annexes d'une surface inférieure à 10 m².
- Les vérandas, les garages et les locaux à vélos pourront avoir des pentes et des matériaux différents de ceux de la construction principale.

11.4. Clôtures

- Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale 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 limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.
- La hauteur des clôtures pourra être supérieure aux règles édictées ci-après, pour des motifs de sécurité dûment justifiés.
- Les murs de pierre existants seront maintenus et entretenus. En cas de démolition-reconstruction, ces murs seront reconstitués de pierres à l'identique ou, à défaut, de pierres de

schiste gréseux. En cas de rénovation ou de percements, le type de pierre et les finitions devront être à l'identique.

- Les murs historiques en pierre de pays ou de schiste grisé doivent pas être démolis, sauf au niveau des percements pouvant être autorisés.
- Le rehaussement des murs de moellons avec des blocs de béton est interdit.
- Les espèces végétales des haies éventuelles devront être choisies parmi celles préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexés au présent règlement.
- Pour les bâtiments d'activité et les commerces, et uniquement lorsque des conditions de sécurité inhérentes à l'activité le rendent nécessaire, il ne sera pas tenu compte des règles édictées aux articles UB11.3.1 ou UB11.3.2.

11.4.1. Clôtures sur desserte publique ou privée :

- Les clôtures donnant sur les voies de desserte publiques, et leurs retours, doivent contribuer à mettre en valeur l'espace public. Elles doivent être en harmonie avec les clôtures existantes donnant sur le même espace de desserte.
- Les clôtures sur desserte publique ou privée seront constituées soit :
 - d'un muret de pierre ou de maçonnerie, enduit sur les deux faces, d'une hauteur limitée à 1,20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré ou non, et éventuellement doublé d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,50m.
 - d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces, ou en pierre, d'une hauteur limitée à 1,50m.
 - d'un soubassement béton ou en matériau composite d'une hauteur maximale de 0,25 mètre surmonté d'un grillage, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,50m.
 - d'un grillage simple ou soudé ne dépassant pas 1,50m ; dans ce cas, la clôture sera doublée d'une haie végétale.

11.4.2. Clôtures sur limites séparatives :

- Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit :
 - d'un muret de pierre ou de maçonnerie, enduit sur les deux faces, d'une hauteur limitée à 1,20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré ou non, ou de brande, et éventuellement doublé d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,80m.
 - d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces, ou en pierre, d'une hauteur limitée à 1,80m.
 - d'un soubassement béton ou en matériau composite d'une hauteur maximale de 0,25 mètre surmonté d'un grillage, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,80m.
 - de grillage ou de panneaux de bois, composite ou non, d'une hauteur limitée à 1,80m.

11.5. Garages

- Lorsque les garages sont réalisés par des carports et que ceux-ci sont situés à l'avant (côté voie de desserte) ou sur le côté de la construction principale, leur aspect devra être en harmonie avec l'architecture de celle-ci.

ARTICLE Ub 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- Les dimensions de chaque place de stationnement doivent permettre le stationnement réel d'un véhicule.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de projet conduisant à une division parcellaire, toute place de stationnement supprimée devra être recréée a minima en aérien.
- Il est exigé :

a) **En tout secteur sauf Ubar :**

• Rénovation et/ou extension des constructions à usage d'habitation :
Aucune règle n'est fixée à l'exception des projets générant la suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement et à l'exception des projets créant un logement supplémentaire.

Toute place de stationnement supprimée devra être recréée a minima en aérien.

Tout projet conduisant à la création d'un logement nouveau sera assujetti aux mêmes règles de stationnement que pour les constructions neuves à usage d'habitation.

• Constructions neuves à usage d'habitation :

- 1 place par logement social
- 1 place par logement en résidence pour personnes âgées
- 1 place par logement pour les programmes situés à moins de 500 mètres de la gare de Pornic
- 1 place par logement de moins de 3 pièces, pour les autres catégories
- 2 places par logement d'au moins 3 pièces, dont une en garage couvert, pour les autres catégories

En cas d'opération groupé, il est recommandé de rechercher le regroupement des emplacements plutôt que de systématiquement les attribuer par lot.

• Constructions à usage de bureaux et services :

- 1 place par 40 m² de surface de plancher

• Constructions à usage de commerces, de restaurant ou café :

- Jusqu'à 150 m² de surface de plancher: aucune place exigée,
- Au-delà de 150 m² de surface de plancher : 1 place par 30 m² de surface de plancher

- Constructions à usage de d'ateliers et d'entrepôts :
 - 1 place par 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements divers :
 - Hôtel : 1 place par chambre
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue
 - Clinique ou foyer : 1 place pour deux lits
 - Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour des équipements publics ou privés à vocation d'enseignement, réunions, spectacles, loisirs ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.

b) En secteur Ubar :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 garage ou 1 place de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu 1 place supplémentaire en parking commun pour 3 logements, hormis pour les opérations de logements sociaux.
 - 1 place par logement pour les programmes situés à moins de 500 mètres de la gare de Pornic.
- Constructions à usage de bureaux et services:
 - 1 place par 40 m² de surface de plancher
- Constructions à usage de commerces :
 - Jusqu'à 150 m² de surface de plancher : aucune place exigée,
 - Au-delà de 150 m² de surface de plancher : 1 place par 30 m² de surface de plancher
- Constructions à usage de d'ateliers et d'entrepôts :
 - 1 place par 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements divers :
 - Hôtel : 1 place par chambre
 - Restaurant, café : 1 place par 10 m² de salle
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue
 - Clinique ou foyer : 1 place pour deux lits
 - Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour des équipements publics ou privés à vocation d'enseignement, réunions, spectacles ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.
- Un soin tout particulier sera pris pour intégrer les véhicules en stationnement dans les constructions ou dans un environnement végétal.

ARTICLE Ub 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou compensées par des plantations équivalentes en choisissant parmi les espèces végétales préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères et en prenant en compte le barème des arbres. Ces deux documents sont annexés au présent règlement.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés.
- Les espaces libres, hors voirie interne de desserte et hors espace dédié au stationnement, ne devront pas être imperméabilisés.
- A l'exception des parkings souterrains ou semi-enterrés, les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
- En secteurs Uba et Ubb, pour les opérations de plus de 5 logements, 20% de la surface totale de l'opération (voirie de desserte interne et stationnement compris) seront traités en espace commun à tous les lots dont 10% de la surface totale de l'opération seront traités en espaces verts plantés d'arbres de haute tige.
- En secteurs Ubc et Ubd, les espaces communs créés dans le cadre des opérations intégrées à ces secteurs devront être conservés.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

Le rapport de présentation du PLU indique que « la zone Uc est constituée par les écarts d'une certaine importance et les petites agglomérations situées en zone rurale, dans lesquels quelques possibilités supplémentaires de constructions sont offertes. Les équipements publics existent ou seront réalisés ultérieurement. Les habitants des constructions nouvelles devront s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non respect de la réglementation en vigueur). »

RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, vient compléter les règles du PLU.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Uc 2.
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Uc 2,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâties, quelle qu'en soit la durée, et sur des terrains bâties en dehors des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les éoliennes.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.

- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- Les installations classées soumises à déclaration et leurs extensions à condition
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité du voisinage,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- La création de locaux commerciaux sous réserve que les éventuels logements créés dans la même construction disposent d'un accès indépendant de celui des locaux commerciaux.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager identifié aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, sera soumis à une déclaration préalable conformément à l'article R. 421.23 du même code.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- La construction d'annexes aux constructions existantes régulièrement autorisées à condition que l'ensemble des annexes ne soit pas éloignée de plus de 50 m de la construction principale à laquelle elles se rattachent
- Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 et reportés aux documents graphiques (annexe 5) le long des RD 13, 213, 286 et 751 classées voies bruyantes, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m
- Les garages couverts sous forme de carport sous réserve d'être implantés à l'arrière de la construction principale, sauf impossibilité due à des contraintes techniques ou à la configuration du terrain.

ARTICLE Uc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Aucun nouvel accès n'est autorisé, hors agglomération, sur la RD 13 à l'Ouest de la RD 286 ni sur la RD 286, au Sud de la Route Bleue.
- Tout accès direct aux RD 213 et 751 est interdit.

I. Accès existants ou à créer

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques, privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 4 m de largeur. Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les opérations en déclaration préalable ou permis d'aménager, comportant plus de deux lots, auront des accès regroupés.
- Les portails d'accès doivent être, dans la mesure du possible, placés en retrait de 5 m de l'alignement. Si cet aménagement s'avère impossible, toute autorisation pourra être refusée si les conditions de sécurité sur la voirie ne sont pas assurées par le projet.

II. Voiries existantes ou à créer

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- Les opérations devront donner sur des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile et répondant aux conditions suivantes :

Type de circulation	Largeur de chaussée	Largeur d'emprise
Desserte jusqu'à 6 lots	5 m	/
Desserte de plus de 6 lots	5 m	8 m
Voies en impasse ≤ 20 m	4 m	/

- Les palettes de retournement créées dans les opérations se référeront aux dimensionnements figurant sur les croquis figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE Uc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

I. Alimentation en eau potable

- Un règlement de service d'eau potable est en vigueur sur le territoire communal.
- Toutes construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la

construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.

- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- 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 dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux usées - assainissement non collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement non collectif.
- Un règlement de service d'assainissement non collectif est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.

c) Eaux pluviales

- Le plan de zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, définit les secteurs où l'imperméabilisation et les débits doivent être maîtrisés.
- Un règlement de service des eaux pluviales est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Le règlement de service des eaux pluviales demande que soit favorisé le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence d'une autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, pour tous les projets, le débit de fuite à respecter est de 3 litres par seconde par hectare pour une pluie d'occurrence décennale. Les aménagements nécessaires pour respecter cette disposition devront être explicitement présentés au permis de construire et sont à la charge exclusive du propriétaire.

- Projets d'aménagement dont la surface est inférieure à 1 hectare :
 - Sur le territoire communal, les parcelles de surface comprises entre 2 000 m² et 1 ha sont soumises à l'obligation de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales,
 - Cas particulier du bassin versant du Cracault : obligation de rétention à la parcelle dès 20 m² de construction.
- Les projets d'aménagement dont la surface est supérieure à 1 hectare font l'objet d'un dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau :
 - soumis à déclaration pour une superficie supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha,
 - soumis à autorisation, avec enquête publique, pour une superficie supérieure ou égale à 20 ha.

III. Réseaux souples

- Un règlement de service sur les réseaux souples est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la Ville.
- Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.
- Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager :
 - la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
 - un génie civil complet (fourreaux et chambres de tirage) sera réalisé suivant le règlement de services sur les réseaux souples, afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux réseaux liés au développement des nouvelles technologies (fibre,...).
- Dans les opérations groupées de plus de 5 lots et les opérations soumises à permis d'aménager de plus de 5 lots, l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie pourront déroger aux règles du présent article.

6.1. En espaces urbanisés, hormis le long de la RD 13

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, implantée différemment, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque la construction se situe en second rang par rapport à la voie donnant l'accès au terrain,

- lorsque le terrain d'assiette du projet donne sur deux voies ou plus, le retrait de 5 m s'appliquera uniquement du côté de l'accès principal au terrain.
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet concerne une pergola bioclimatique,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile.
- le long des liaisons douces.
- pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber le domaine public.

6.1. En espaces urbanisés, le long de la RD 13

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 17 m de l'axe de la RD 13 et de 5 m de l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- lorsque le terrain d'assiette du projet donne sur deux voies ou plus, le retrait de 17 m s'appliquera uniquement du côté de la RD 13,
- sauf le long de la RD 13, lorsque le long de la rue à partir de laquelle s'implante le projet, la majeure partie des constructions existantes est implantée différemment,
- sauf le long de la RD 13, lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, implantée différemment, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque la construction se situe en second rang par rapport à la voie donnant l'accès au terrain sauf si cette voie est la RD 13,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- sauf le long de la RD 13, lorsque le projet concerne une pergola bioclimatique,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile.
- le long des liaisons douces.
- pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber le domaine public.

6.3. En dehors des espaces mentionnés au 6.1 et 6.2

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins :

- 100 m de l'axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu'à l'intersection avec la RD 751, pour les logements, activités d'hébergement et d'enseignement,
- 50 m de l'axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu'à l'intersection avec la RD 751, pour les autres activités,
- 50 m de l'axe de la RD 751, depuis l'intersection avec la RD 213 jusqu'à la limite communale Est,
- 25 m de l'axe de la RD 751, depuis la limite communale Ouest jusqu'à l'intersection avec la RD 286, en dehors du linéaire de la RD 751 dans le secteur du Portmain,
- 5 m de l'alignement de la RD 751, dans le secteur du Portmain,
- 30 m de l'axe des bretelles d'accès à la RD 213, et de la bretelle d'accès à l'échangeur du chaudron (intersection RD 213 / RD 751),
- 25 m de l'axe des autres RD,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques que les RD et d'au moins 2 m de la limite d'emprise des voies privées.
- 15 m des berges des cours d'eau.

Quelques soit la voie, une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

Hormis le long des RD 213 et 751, et des bretelles d'accès à la RD 213, des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, implantée différemment, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque la construction se situe en second rang par rapport à la voie donnant l'accès au terrain,
- lorsque le terrain d'assiette du projet donne sur deux voies ou plus, le retrait de 5 m s'appliquera uniquement du côté de l'accès principal au terrain.
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet concerne une pergola bioclimatique,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile.
- le long des liaisons douces.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie ainsi que les éléments techniques d'évacuation des eaux pluviales pourront déroger aux règles du présent article.

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites excepté celles visées à l'article 6.

Une seule bande de construction sera calculée par rapport à l'accès principal du terrain.

Les bassins des piscines seront obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres.

7.1. Implantation dans une bande de 20 m à partir de l'alignement :

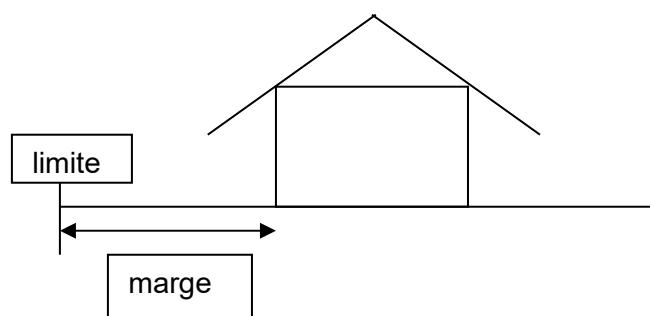
A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 m.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber un fond voisin ou pour un projet de construction venant s'adosser à un mur de pierre à conserver, ou pour une pergola bioclimatique, ou le long des liaisons douces.

Une implantation différente est également autorisée lorsque le projet concerne une lucarne.

Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite de propriété, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec la limite de propriété, un angle de 90° minimum.

Exemple de débord dans la marge de retrait :



7.2. Implantation au-delà de la bande de 20 m définie à l'alinéa 7.1. :

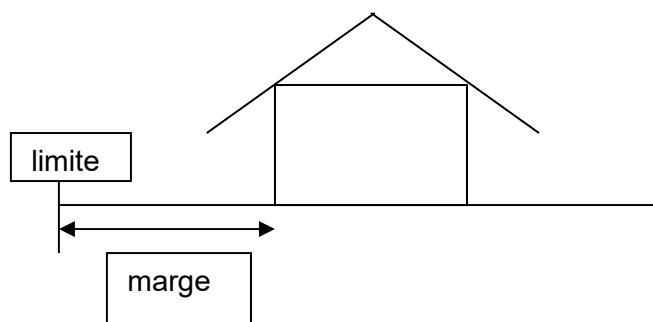
Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m, sauf pour les annexes pour lesquelles le minimum est de 1 mètre.

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3.20 m à l'adossement peuvent être implantées en limite de propriété.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber un fond voisin, ou pour une pergola bioclimatique, ou le long des liaisons douces.

Une implantation différente est également autorisée lorsque le projet concerne une lucarne.

Exemple de débord dans la marge de retrait :



ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sur les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m² est limitée à :

50% hors opération d'ensemble, du terrain compris en Uc,

50% de l'emprise de l'opération en cas de permis d'aménager, de déclaration préalable ou de zone d'aménagement concerté.

Les piscines couvertes ou non ne seront pas comptées dans ce coefficient, de même que les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

L'emprise au sol des constructions sur les terrains d'une superficie supérieure à 500 m² est limitée à :

30% hors opération d'ensemble, du terrain compris en Uc,

30% de l'emprise de l'opération en cas de permis d'aménager, de déclaration préalable ou de zone d'aménagement concerté.

Les piscines couvertes ou non ne seront pas comptées dans ce coefficient, de même que les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel ou à défaut, le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellation pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il en va de même :
 - o des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
 - o des lucarnes.
- La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit, le comble ne pouvant être aménagé que sur un niveau.

Une hauteur différente, en dépassement, pourra éventuellement être autorisée dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines.

Cette disposition sera également possible en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères précise les conditions d'expression architecturale et préconise des principes durables concernant le paysage et la prise en compte de l'environnement.

11.1 Généralités

- Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale,
 - la préservation et la réutilisation des détails architecturaux dans le cas d'une rénovation.
- Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture de même que les tuiles photovoltaïques ou ardoises photovoltaïques, lorsqu'ils sont dans le même plan que la couverture.
- Quelque soit leur surface, les pergolas bioclimatiques pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à au moins deux versants. Des toitures-terrasses peuvent être admises uniquement pour :
 - des extensions de constructions existantes déjà intégralement couvertes en toitures-terrasses,
 - des garages,
 - des balcons, loggias ou lucarnes,
 - pour des éléments secondaires de liaison de ces constructions, ces éléments ne devant pas excéder une longueur de 5 m dans la plus grande longueur.
- Pour les toitures en pente, cette dernière sera soit :
 - comprise entre 16 et 26° pour les toitures en tuiles,
 - 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Les matériaux utilisés seront soit :
 - des tuiles dans des teintes traditionnelles suivant le cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement,
 - des ardoises naturelles,
 - pour les toitures terrasses, du zinc, bacs aciers mats ou une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - du zinc en cas de réfection de toiture déjà couverte en zinc, lorsque la pente existante ne permet ni la tuile ni l'ardoise, ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction déjà couverte en zinc, ou lorsqu'il s'agit d'éléments techniques de jonction entre des pans de toiture, ou lorsqu'il s'agit de lucarnes.
 - du verre s'il s'agit de volumes secondaires au corps principal du bâtiment (exemple : élément de liaison),
 - des matériaux translucides ou autres s'intégrant avec la construction existante pour les vérandas qui n'utiliseraient ni la tuile ni l'ardoise,
 - des matériaux translucides pour les serres.Aucun matériau particulier n'est prescrit pour les pergolas.
- Les annexes pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents dans le cas d'annexes d'une surface inférieure à 10 m².
- Les vérandas, les garages et les locaux à vélos pourront avoir des pentes et des matériaux différents de ceux de la construction principale.

11.3. Clôtures

- Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale 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 limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.
- La hauteur des clôtures pourra être supérieure aux règles édictées ci-après, pour des motifs de sécurité dûment justifiés.

- Les murs de pierre existants seront maintenus et entretenus. En cas de démolition-reconstruction, ces murs seront reconstitués de pierres à l'identique ou, à défaut, de pierres de schiste gréseux. En cas de rénovation ou de percements, le type de pierre et les finitions devront être à l'identique.
- Les murs historiques en pierre de pays ou de schiste gréseux ne doivent pas être démolis, sauf au niveau des percements pouvant être autorisés.
- Le rehaussement des murs de moellons avec des blocs de béton est interdit.
- Les espèces végétales des haies éventuelles devront être choisies parmi celles préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexés au présent règlement.

11.3.1. Clôtures sur desserte publique ou privée :

- Les clôtures donnant sur les voies de desserte publiques, et leurs retours, doivent contribuer à mettre en valeur l'espace public. Elles doivent être en harmonie avec les clôtures existantes donnant sur le même espace de desserte.
- Les clôtures sur desserte publique ou privée seront constituées soit :
 - d'un muret de pierre ou de maçonnerie, enduit sur les deux faces, d'une hauteur limitée à 1,20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré ou non, et éventuellement doublé d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,50m.
 - d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces, ou en pierre, d'une hauteur limitée à 1,50m.
 - d'un soubassement béton ou en matériau composite d'une hauteur maximale de 0,25 mètre surmonté d'un grillage, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,50m.
 - d'un grillage simple ou soudé ne dépassant pas 1,50m ; dans ce cas, la clôture sera doublée d'une haie végétale.

11.3.2. Clôtures sur limites séparatives :

- Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit :
 - d'un muret de pierre ou de maçonnerie, enduit sur les deux faces, d'une hauteur limitée à 1,20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif ajouré ou non ou de brande, et éventuellement doublé d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,80m.
 - d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces, ou en pierre, d'une hauteur limitée à 1,80m.
 - d'un soubassement béton ou en matériau composite d'une hauteur maximale de 0,25 mètre surmonté d'un grillage, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,80m.
 - de grillage ou de panneaux de bois, composite ou non, d'une hauteur limitée à 1,80m.

11.4. Garages

- Lorsque les garages sont réalisés par des carports et que ceux-ci sont situés à l'avant (côté voie de desserte) ou sur le côté de la construction principale, leur aspect devra être en harmonie avec l'architecture de celle-ci.

ARTICLE Uc 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- Les dimensions de chaque place de stationnement doivent permettre le stationnement réel d'un véhicule.
- En cas de projet conduisant à une division parcellaire, toute place de stationnement supprimée devra être recréée a minima en aérien.
- Il est exigé :
 - Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement dont une en garage couvert et une matérialisée sur le terrain d'assiette du projet.
 - Etablissements divers :
 - Hôtel : 1 place par chambre
 - Restaurant, café : 1 place par 10 m² de salle
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue
- Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour des équipements publics ou privés à vocation d'enseignement, réunions, spectacles ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Uc 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou compensées par des plantations équivalentes en choisissant parmi les espèces végétales préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères et en prenant en compte le barème des arbres. Ces deux documents sont annexés au présent règlement.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés.
- Les espaces libres, hors voirie interne de desserte et hors espace dédié au stationnement, ne devront pas être imperméabilisés.
- Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.

Ville de PORNIC
PLU – Règlement

- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud

Le rapport de présentation du PLU indique qu'il « s'agit de secteurs patrimoniaux, situés sur la frange côtière et au château de Tocnaye. La zone Ud comprend des boisements significatifs qui sont protégés en espace boisé classé par le PLU. et se trouve partiellement située dans un site inscrit ou dans un site classé. Souvent entourées de parcs et de végétaux remarquables, les propriétés, qui fondent l'image balnéaire caractéristique d'une époque, constituent des ensembles remarquables, dont la qualité des détails se prolonge jusqu'au moindre aménagement.

Particulièrement valorisante de la commune, cette zone présente une association de bâti et d'espaces boisés, qui tout en méritant d'être protégée, peut également être valorisée par l'accueil de nouveaux projets, sous réserve d'une recherche particulièrement fine sur l'insertion paysagère et architecturale. De plus, la vocation majeure de cette zone est l'habitat ; le règlement ouvre quelques possibilités de diversification en y autorisant les activités d'hôtellerie, associées ou non à de la restauration.

Une étude particulière menée sur la zone UD et qui a conduit à recenser un certain nombre de propriétés remarquables a permis de les repérer aux documents graphiques ainsi que sur un plan annexé au présent document. Les propriétaires de ces constructions devront, lors de transformations éventuelles, conserver l'ensemble des qualités et caractéristiques de l'état initial de la propriété. Les autorisations de transformation, seront soumises à ces conditions.

Les propriétés non repérées du secteur pourront faire l'objet de transformations, mais qui ne devront pas remettre en cause le caractère des lieux. »

Cette zone comprend un sous-secteur **Uda** correspondant à un ensemble foncier situé boulevard de l'Océan ; il fait l'objet de quelques dispositions particulières.

Il s'agit d'un secteur boisé et urbanisé essentiellement de la frange côtière, partiellement situé dans un site inscrit. C'est un site particulièrement valorisant de la commune, présentant une association de bâti et d'espaces boisés, qui mérite d'être protégé.

RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, vient compléter les règles du PLU.

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités autres que celles définies à l'article Ud 2,
- Les constructions nouvelles autres que celles définies à l'article Ud 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les entrepôts,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les éoliennes.
- Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux de type 1», les changements de destination en habitation des constructions à usage commercial et/ou artisanal.
- Toute construction à l'intérieur des zones non aedificandi figurant au plan de zonage.

De surcroit en Uda

1.1 Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à Déclaration Préalable.

2.2. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ud2 notamment les constructions nouvelles (y compris les éoliennes), exceptées les annexes aux habitations existantes).

ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager identifié aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, sera soumis à une déclaration préalable conformément à l'article R. 421.23 du même code.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- La reconstruction partielle ou totale, après démolition, d'un bâtiment non protégé sous réserve du respect des différents articles de cette zone, dans la mesure où, constituant un obstacle certain à l'harmonie générale du secteur, le nouveau projet présenterait, outre un très net intérêt architectural, une réelle qualité d'intégration du site.
- Hormis en secteur Uda, les constructions nouvelles et leurs annexes sur terrains non bâties antérieurs au 1^{er} janvier 2011, sous réserve :
 - Qu'elles soient à vocation d'activités hôtelières ou assimilées (exemple : chambres d'hôtes...), associées ou non, dans le même bâtiment, à de la restauration,
 - Ou qu'elles soient à vocation d'habitat,
 - Ou qu'elles correspondent à des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
 - Que le projet présente un très net intérêt architectural et une réelle qualité d'intégration du site.
- Les extensions aux constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher existant au 2 décembre 2011, sur l'ensemble de l'unité foncière, avec un maximum de 100 m² de surface de plancher.

- Le changement de destination des constructions à usage d'habitation au bénéfice de l'hébergement touristique associé ou non à de la restauration.
- Les extensions aux constructions à usage d'hébergement touristique ou de restauration, sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 40% de la surface de plancher existant au 2 décembre 2011, sur l'ensemble de l'unité foncière, avec un maximum de 150 m² de surface de plancher, et sous réserve de satisfaire de manière suffisante aux exigences de stationnement.
- Les piscines, couvertes ou non.
- La construction d'annexes aux constructions existantes régulièrement autorisées à condition que l'ensemble des annexes ne représente pas une emprise supérieure à 40m², et que leur implantation ne soit pas éloignée de plus de 50 m de la construction principale à laquelle elles se rattachent
- Les garages couverts sous forme de carport sous réserve d'être implantés à l'arrière de la construction principale, sauf impossibilité due à des contraintes techniques ou à la configuration du terrain.

ARTICLE Ud 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Accès existants ou à créer

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques, privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 4 m de largeur. Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les opérations en déclaration préalable ou permis d'aménager, comportant plus de deux lots, auront des accès regroupés.
- Les portails d'accès doivent être, dans la mesure du possible, placés en retrait de 5 m de l'alignement. Si cet aménagement s'avère impossible, toute autorisation pourra être refusée si les conditions de sécurité sur la voirie ne sont pas assurées par le projet.

II. Voiries existantes ou à créer

- Les voiries et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voiries à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes.
- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.

- Les opérations devront donner sur des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile et répondant aux conditions suivantes :

Type de circulation	Largeur de chaussée	Largeur d'emprise
Desserte jusqu'à 6 lots	5 m	/
Desserte de plus de 6 lots	5 m	8 m
Voies en impasse ≤ 20 m	4 m	/

- Les palettes de retournement créées dans les opérations se référeront aux dimensionnements figurant sur les croquis figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE Ud 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

I. Alimentation en eau potable

- Un règlement de service d'eau potable est en vigueur sur le territoire communal.
- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- 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 dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux usées - assainissement non collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement non collectif.
- Un règlement de service d'assainissement non collectif est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.

c) Eaux pluviales

- Le plan de zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, définit les secteurs où l'imperméabilisation et les débits doivent être maîtrisés.
- Un règlement de service des eaux pluviales est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Le règlement de service des eaux pluviales demande que soit favorisé le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- Pour tous les projets, le débit de fuite à respecter est de 3 litres par seconde par hectare pour une pluie d'occurrence décennale. Les aménagements nécessaires pour respecter cette disposition devront être explicitement présentés au permis de construire et sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Projets d'aménagement dont la surface est inférieure à 1 hectare :
 - Sur le territoire communal, les parcelles de surface comprises entre 2 000 m² et 1 ha sont soumises à l'obligation de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales,
 - Cas particulier du bassin versant du Cracault : obligation de rétention à la parcelle dès 20 m² de construction.
- Les projets d'aménagement dont la surface est supérieure à 1 hectare font l'objet d'un dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau :
 - soumis à déclaration pour une superficie supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha,
 - soumis à autorisation, avec enquête publique, pour une superficie supérieure ou égale à 20 ha.

III. Réseaux souples

- Un règlement de service sur les réseaux souples est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la Ville.
- Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.
- Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager, la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation. De plus, des réservations doivent être prévues pour le passage de la fibre.
- Dans les opérations groupées de plus de 5 lots et les opérations soumises à permis d'aménager de plus de 5 lots, l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ud 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie pourront déroger aux règles du présent article.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, implantée différemment, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet concerne une pergola bioclimatique,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- le long des liaisons douces,
- lorsque la construction se situe en second rang par rapport à la voie donnant l'accès au terrain.
- pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber le domaine public.

ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie ainsi que les éléments techniques d'évacuation des eaux pluviales pourront déroger aux règles du présent article.

Les bassins des piscines seront obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres.

7.1. Implantation dans une bande de 20 m à partir de l'alignement :

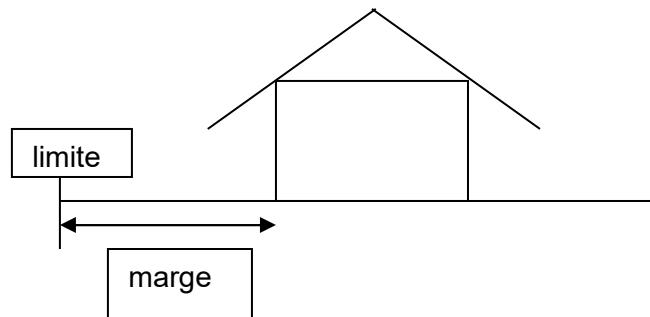
A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 m.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber un fond voisin, ou pour une pergola bioclimatique, ou pour un projet de construction venant s'adosser à un mur de pierre à conserver, ou le long des liaisons douces.

Une implantation différente est également autorisée lorsque le projet concerne une lucarne.

Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite de propriété, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec la limite de propriété, un angle de 90° minimum.

Exemple de débord dans la marge de retrait :



7.2. Implantation au-delà de la bande de 20 m définie à l'alinéa 7.1. :

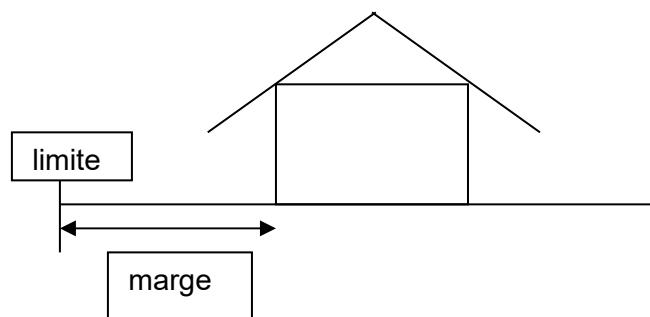
Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m, sauf pour les annexes pour lesquelles le minimum est à 1 mètre.

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3.20 m à l'adossement peuvent être implantées en limite de propriété.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber un fond voisin, ou pour une pergola bioclimatique, ou le long des liaisons douces.

Une implantation différente est également autorisée lorsque le projet concerne une lucarne.

Exemple de débord dans la marge de retrait :



ARTICLE Ud 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

30% hors opération d'ensemble, du terrain compris en Ud, dans la limite de 300 m² de surface d'emprise en rez-de-chaussée,

30% de l'emprise de l'opération en cas de permis d'aménager, de déclaration préalable ou de zone d'aménagement concerté, dans la limite de 300 m² de surface d'emprise en rez-de-chaussée,

Les piscines couvertes ou non ne seront pas comptées dans ce coefficient, de même que les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel ou à défaut, le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur maximale des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, n'est pas limitée. Il en va de même des lucarnes.
- La hauteur des parties venant en extension est limitée à celle, à l'égout de toiture, de la construction existante. Il en va de même en cas de reconstruction d'un bâtiment existant.
- La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit, le comble ne pouvant être aménagé que sur un niveau.

ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères précise les conditions d'expression architecturale et préconise des principes durables concernant le paysage et la prise en compte de l'environnement.

11.1 Généralités

- Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale,
 - la préservation et la réutilisation des détails architecturaux dans le cas d'une rénovation.

Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés dans le pan de toiture, lorsqu'ils sont dans le même plan que la couverture.
- Les tuiles photovoltaïques ou ardoises photovoltaïques sont autorisées.
- Quelque soit leur surface, les pergolas bioclimatiques pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.
- Les installations comprises dans les périmètres de sous-concession de plage ne sont pas assujetties aux règles du présent chapitre.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à au moins deux versants. Des toitures-terrasses peuvent être admises uniquement pour :
 - des extensions de constructions existantes déjà intégralement couvertes en toitures-terrasses,
 - des garages,
 - des balcons, loggias ou lucarnes,
 - pour des éléments secondaires de liaison de ces constructions, ces éléments ne devant pas excéder une longueur de 5 m dans la plus grande longueur.
- Pour les toitures en pente, cette dernière sera soit :
 - comprise entre 16 et 26° pour les toitures en tuiles,
 - 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Les matériaux utilisés seront soit :
 - des tuiles dans des teintes traditionnelles suivant le cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement,
 - des ardoises naturelles,
 - pour les toitures terrasses, du zinc, bacs aciers mats ou une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - du zinc en cas de réfection de toiture déjà couverte en zinc, lorsque la pente existante ne permet ni la tuile ni l'ardoise, ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction déjà couverte en zinc, ou lorsqu'il s'agit d'éléments techniques de jonction entre des pans de toiture, ou lorsqu'il s'agit de lucarnes.
 - du verre s'il s'agit de volumes secondaires au corps principal du bâtiment (exemple : élément de liaison),
 - des matériaux translucides ou autres s'intégrant avec la construction existante pour les vérandas qui n'utiliseraient ni la tuile ni l'ardoise,
 - des matériaux translucides pour les serres.Aucun matériau particulier n'est prescrit pour les pergolas.
- Les annexes pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents dans le cas d'annexes d'une surface inférieure à 10 m²
- Les vérandas, les garages et les locaux à vélos pourront avoir des pentes et des matériaux différents de ceux de la construction principale.

11.3. Clôtures

- Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale 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 limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.
- La hauteur des clôtures pourra être supérieure aux règles édictées ci-après, pour des motifs de sécurité dûment justifiés.
- Les murs de pierre existants seront maintenus et entretenus. En cas de démolition-reconstruction, ces murs seront reconstitués de pierres à l'identique ou, à défaut, de pierres de schiste gréseux. En cas de rénovation ou de percements, le type de pierre et les finitions devront être à l'identique.
- Les murs historiques en pierre de pays ou de schiste gréseux ne doivent pas être démolis, sauf au niveau des percements pouvant être autorisés.
- Le rehaussement des murs de moellons avec des blocs de béton est interdit.
- Les espèces végétales des haies éventuelles devront être choisies parmi celles préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexés au présent règlement.

11.3.1. Clôtures sur desserte publique ou privée :

- Les clôtures donnant sur les voies de desserte publiques, et leurs retours, doivent contribuer à mettre en valeur l'espace public. Elles doivent être en harmonie avec les clôtures existantes donnant sur le même espace de desserte.
- Les clôtures sur desserte publique ou privée seront constituées soit :
 - d'un muret de pierre ou de maçonnerie, enduit sur les deux faces, d'une hauteur limitée à 1,20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré ou non, et éventuellement doublé d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,50m.
 - d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces, ou en pierre, d'une hauteur limitée à 1,50m.
 - d'un soubassement béton ou en matériau composite d'une hauteur maximale de 0,25 mètre surmonté d'un grillage, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,50m.
 - d'un grillage simple ou soudé ne dépassant pas 1,50m ; dans ce cas, la clôture sera doublée d'une haie végétale.

11.3.2. Clôtures sur limites séparatives :

- Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit :
 - d'un muret de pierre ou de maçonnerie, enduit sur les deux faces, d'une hauteur limitée à 1,20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif ajouré ou non ou de brande, et éventuellement doublé d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,80m.
 - d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces, ou en pierre, d'une hauteur limitée à 1,80m.
 - d'un soubassement béton ou en matériau composite d'une hauteur maximale de 0,25 mètre surmonté d'un grillage, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,80m.
 - de grillage ou de panneaux de bois, composite ou non, d'une hauteur limitée à 1,80m.

11.4. Garages

- Lorsque les garages sont réalisés par des carports et que ceux-ci sont situés à l'avant (côté voie de desserte) ou sur le côté de la construction principale, leur aspect devra être en harmonie avec l'architecture de celle-ci.

ARTICLE Ud 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- Les dimensions de chaque place de stationnement doivent permettre le stationnement réel d'un véhicule.
- En cas de projet conduisant à une division parcellaire, toute place de stationnement supprimée devra être recréée a minima en aérien.
- Il est exigé :
 - Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement social
 - 1 place par logement en résidence pour personnes âgées
 - 2 places par logement matérialisées sur le terrain d'assiette du projet ou intégrées à la construction principale, à une annexe.
 - Hôtel : 1 place par chambre
 - Restaurant, café : 1 place par 10 m² de salle
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ud 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou compensées par des plantations équivalentes en choisissant parmi les espèces végétales préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères et en prenant en compte le barème des arbres. Ces deux documents sont annexés au présent règlement.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés.
- Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uf

Le rapport de présentation du PLU indique qu'il s'agit d'une zone d'activités réservées aux industries, établissements artisanaux ou commerciaux et de services.

La zone Uf comprend six secteurs :

- **Ufa** qui correspond à la zone de La Blavetière,
- **Ufb** qui correspond à la zone de La Gentellerie et celle de La Chaussée,
- **Ufc** qui correspond au Centre de l'Europe et les Terres Jarries,
- **Ufd** qui correspond à de petits îlots d'activités où les implantations n'évolueront que de manière modérée,
- **Ufe** qui correspond au secteur des Champs Francs,
- **Ufh** qui correspond à des activités hôtelières ou de résidences touristiques qu'il convient de conserver.

RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, vient compléter les règles du PLU.

ARTICLE Uf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

En tous secteurs :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article Uf 2.
- Les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâties, quelle qu'en soit la durée, et sur des terrains bâties en dehors des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- Les éoliennes.

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

De plus, en secteur Ufa :

- Les constructions ne comportant pas de fondations.

De plus, en secteurs Ufc et Ufe :

- Les dépôts et stockage de matériaux ou de matériels, même destinés à la vente sur une bande de 30 mètres comptés à partir de l'axe de la RD 213.
- Toute installation ou construction en dehors de celles autorisées à l'article Uf 2 et sauf les ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt général.

De plus, en secteur Ufd :

- Toute installation ou construction en dehors de celles autorisées à l'article Uf 2 et sauf les ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt général.

De plus, en secteur Ufh :

- Les constructions et installations autres que celles indiquées à l'article Ufh 2,
- Les changements de destination.

ARTICLE Uf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

En tous secteurs :

- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Lorsque des orientations d'aménagement sont définies au présent PLU, l'aménagement du secteur concerné doit les respecter dans une relation de compatibilité.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

De plus, en secteur Ufa :

- Les constructions à usage de commerce à condition que celles-ci soient directement liées aux activités implantées dans la zone.
- Les locaux de surveillance des bâtiments d'activités implantés dans la zone, sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m² de surface de plancher et qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976, sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement.

De plus, en secteur Ufb :

- Les logements de fonction liés aux bâtiments d'activités implantés dans la zone, sous réserve d'être implantés dans le bâtiment d'activité.

De plus, en secteur Ufc :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve :
 - qu'elles s'inscrivent dans la réalisation d'une opération d'ensemble concernant la totalité de la zone,
 - au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels qu'ils sont prévus par l'opération d'ensemble.
- Les logements de maintenance ou de gardiennage nécessaires aux activités installées dans le secteur, dans la limite d'un logement par établissement et à condition d'être compatible avec l'architecture du bâtiment principal.
- Les logements de fonction liés aux équipements publics implantés ou autorisés dans la zone, sous réserve que leur surface n'excède pas 80 m² de surface de plancher.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination de bureaux, de services, de loisirs.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces, de dépôts et d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités artisanales légères.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hôtels, de débits de boissons, de restaurants.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976, sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement.
- Les constructions susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 et reportés aux documents graphiques (annexe 5) le long des RD 13, 213, 286 et 751 classées voies bruyantes, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire.

De plus, en secteur Ufe :

- Les logements de maintenance ou de gardiennage nécessaires aux activités installées dans le secteur, dans la limite d'un logement par établissement et à condition d'être compatible avec l'architecture du bâtiment principal.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination de bureaux, de services.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces, de dépôts et d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination de débits de boissons, de restaurants.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976, sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement.
- Les constructions susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 et reportés aux documents graphiques (annexe 5) le long des RD 13, 213, 286 et 751 classées voies bruyantes, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire.

De plus, en secteur Ufh :

- Les logements de fonction sous réserve d'être intégrés au bâtiment d'activités,
- Les constructions nouvelles sous réserve d'être complémentaires de l'activité existante dans le secteur,
- Les changements d'affectation sous réserve de ne pas diminuer la capacité d'hébergement de l'établissement concerné.

ARTICLE Uf 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Tout accès direct aux RD 213 et 751 est interdit, hormis ceux nécessaires aux services d'incendie et de secours, ainsi que ceux nécessaires au centre d'intervention routière. Les accès existants peuvent faire l'objet d'un réaménagement sous réserve de l'avis de l'accord du Département de Loire-Atlantique, gestionnaire de ces infrastructures.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé, hors agglomération, sur la RD 13 à l'Ouest de la RD 286 ni sur la RD 286, au Sud de la Route Bleue.

I. Accès et voirie existants

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques, privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 4 m de largeur. Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Accès et voirie nouveaux

- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - Largeur minimale de chaussée : 5 m

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

De plus, en secteur Ufc :

- La création de voies nouvelles devra assurer la possibilité de liaisons avec les opérations voisines, existantes ou futures.

III. Palettes de retournement

- Les palettes de retournement créées dans les opérations se référeront aux dimensionnements figurant sur les croquis figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE Uf 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

- Un règlement de service d'eau potable est en vigueur sur le territoire communal.
- Toutes construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- 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 dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux usées - assainissement non collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement non collectif.
- Un règlement de service d'assainissement non collectif est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.

c) Eaux pluviales

- Le plan de zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, définit les secteurs où l'imperméabilisation et les débits doivent être maîtrisés.
- Un règlement de service des eaux pluviales est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Le règlement de service des eaux pluviales demande que soit favorisé le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence d'une autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, pour tous les projets, le débit de fuite à respecter est de 3 litres par seconde par hectare pour une pluie d'occurrence décennale. Les aménagements nécessaires pour respecter cette disposition devront être explicitement présentés au permis de construire et sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Projets d'aménagement dont la surface est inférieure à 1 hectare :
 - Sur le territoire communal, les parcelles de surface comprises entre 2 000 m² et 1 ha sont soumises à l'obligation de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales,
 - Cas particulier du bassin versant du Cracault : obligation de rétention à la parcelle dès 20 m² de construction.
- Les projets d'aménagement dont la surface est supérieure à 1 hectare font l'objet d'un dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau :
 - soumis à déclaration pour une superficie supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha,
 - soumis à autorisation, avec enquête publique, pour une superficie supérieure ou égale à 20 ha.

De plus, en secteurs Ufc et Ufe :

- L'aménagement d'une parcelle conduisant à l'imperméabilisation des sols, le pétitionnaire de l'aménagement mettra en œuvre les dispositifs nécessaires à la non-aggravation de la situation existante avant aménagement. Ces dispositifs seront dimensionnés sur la base des prescriptions fixées par la commune à la date de dépôt du projet.

III. Réseaux souples

- Un règlement de service sur les réseaux souples est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la Ville.
- Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.

De plus, en secteurs Ufc et Ufe :

- Les antennes ou paraboles doivent être intégrées dans la conception du bâtiment.

IV. Déchets

En secteur Ufc et Ufe :

- Toute construction nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte. Ce stockage devra être formalisé au dossier de permis de construire et inséré dans l'environnement.

V. Entrées

En secteur Ufc :

- Dans la mesure du possible, les entrées se feront à proximité immédiate de la limite latérale afin de jumeler les accès de deux parcelles contigües.

ARTICLE Uf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie ainsi que les équipements pour des services d'incendie et de secours ou pour un centre d'intervention routière pourront déroger aux règles du présent article.

Sous réserve de dispositions définies aux orientations d'aménagement.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 100 m de l'axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu'à l'intersection avec la RD 751, pour les activités d'hébergement et d'enseignement,
- 50 m de l'axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu'à l'intersection avec la RD 751, pour les autres activités,
- 30 m de l'axe des bretelles d'accès à la RD 213, et de la bretelle d'accès à l'échangeur du chaudron (intersection RD 213 / RD 751),
- 25 m de l'axe de la RD 751 pour les activités, depuis la RD 213 jusqu'à la limite Est de la ZA de La Blavetièvre,
- 35 m de l'axe de la RD 751 pour les autres vocations,
- 25 m de l'axe des autres RD
- 5 m de l'alignement des autres voies

Ces retraits ne s'appliquent pas non plus aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Hormis pour les reculs sur voies départementales, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édifiée à l'alignement, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...

- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile.
- pour les débords de toit sous réserve de ne pas surplomber le domaine public et sous réserve d'être limités à 40 cm pour les programmes situés en dehors des ZAC, étant précisé qu'ils ne sont pas limités dans le cadre de programmes en ZAC.

ARTICLE Uf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie ainsi que les éléments techniques d'évacuation des eaux pluviales pourront déroger aux règles du présent article.

7.1 En secteurs Ufa, Ufb, Ufd, Ufe et Ufh :

Pour les constructions relevant du régime des installations classées :

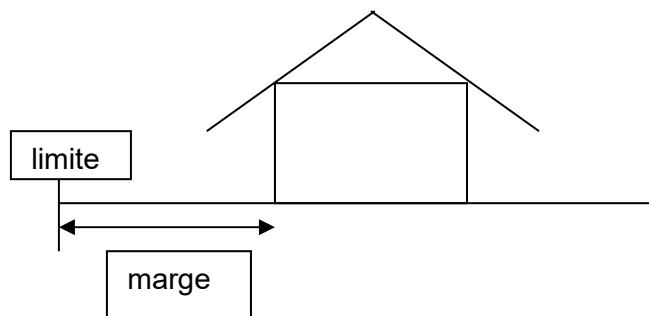
- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones U, des zones 1AUh et 2AUh, A et N, comptée à l'intérieur de la zone Uf et fixée comme suit :
 - o 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,
 - o 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation ; un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement (sans que celles-ci soient inférieures à 3 mètres), pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou de logement de fonction liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Pour les constructions autres que celles relevant du régime des installations classées :

- Le nu des façades, en tout point, est édifié :
 - soit le long des limites séparatives si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies, et si les bâtiments forment un ensemble architectural cohérent, sauf si ces limites correspondent également à des terrains situés en zone U ou 1AUh à vocation d'habitat ; dans ce cas, un retrait minimum de 5 m sera imposé. De plus, aucun dépôt ne sera autorisé dans cette marge.
 - soit à une distance au moins égale à 5m par rapport à la limite.
- Des implantations différentes sont possibles pour :
 - les bâtiments de très faible emprise,
 - les ouvrages techniques d'infrastructure, tels que poste de transformation, station de relevage,
 - si le projet de construction se situe dans le prolongement d'une construction existante en bon état.
 - pour les débords de toit sous réserve de ne pas surplomber un fond voisin et sous réserve d'être limités à 40 cm pour les programmes situés en dehors des ZAC, étant précisé qu'ils ne sont pas limités dans le cadre de programmes en ZAC.

Exemple de débord dans la marge de retrait :

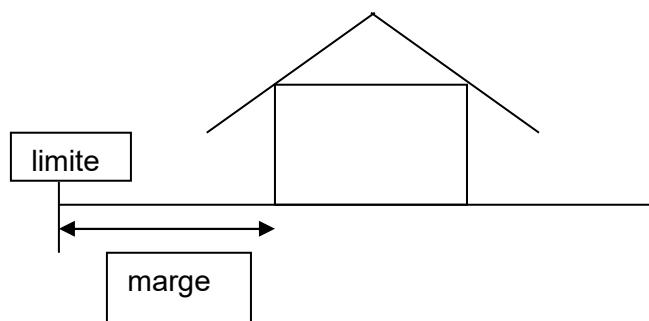


- Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite de propriété, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec la limite de propriété, un angle de 90° minimum.

7.2 En secteur Ufc :

- Les constructions sont édifiées en retrait minimum de 4 mètres. Elles peuvent s'implanter sur une des limites latérales, à condition que le mur aspectant cette limite soit traité en cohérence avec les autres façades de la construction.
- Les débords de toit peuvent être implantés à moins de 4 mètres, sous réserve de ne pas surplomber un fond voisin et sous réserve d'être limités à 40 cm pour les programmes situés en dehors des ZAC, étant précisé qu'ils ne sont pas limités dans le cadre de programmes en ZAC.

Exemple de débord dans la marge de retrait :



- Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite de propriété, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec la limite de propriété, un angle de 90° minimum.
- Pour les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, les règles d'implantation peuvent être adaptées dès lors que des raisons techniques le justifient et à condition que les constructions s'insèrent avec harmonie dans la séquence urbaine considérée.

ARTICLE Uf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Uf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ufa :

- L'emprise au sol est limitée à 60 % du terrain compris en Uf support du projet.
- L'emprise au sol des ouvrages techniques d'intérêt public ou général n'est pas limitée (pylônes EDF, transformateurs, château d'eau, ...).

En secteurs Ufb, Ufd, Ufe et Ufh :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteur Ufc :

- L'emprise au sol est limitée à 70 % du terrain compris en Uf support du projet.
- L'emprise au sol des ouvrages techniques d'intérêt public ou général n'est pas limitée (pylônes EDF, transformateurs, château d'eau, ...).

ARTICLE Uf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique, ni aux équipements pour des services d'incendie et de secours ou pour ceux d'un centre d'intervention routière.

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel ou à défaut, le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

10.2 Hauteur absolue

En secteurs Ufb, Ufc et Ufe :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m à l'égout ou à l'acrotère. Une hauteur supérieure pourra être admise en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.
- En cas d'absolue nécessité, des éléments techniques peuvent dépasser cette hauteur. Ces éléments ne dépasseront pas une hauteur de 3 m.
- Les totems publicitaires ou de signalisation directement posés au sol auront une hauteur limitée à 12 mètres.

En secteurs Ufa, Ufd et Ufh :

- La hauteur maximale des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, n'est pas limitée.
- La hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Une hauteur supérieure pourra être admise lorsque le projet est accolé à un bâtiment existant en bon état d'une hauteur supérieure. Cette disposition sera également possible en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE Uf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements pour des services d'incendie et de secours ou pour ceux d'un centre d'intervention routière.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.1 Généralités

- Les bâtiments et terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les matériaux et leurs coloris seront choisis afin de respecter la volumétrie du bâtiment et apporteront une harmonie générale au projet. Les grandes masses des bâtiments seront traitées dans des tons neutres, les couleurs vives étant employées à petite échelle. Chaque projet devra être accompagné d'une étude de coloration.

De plus, en secteur Ufc :

- Tous les éléments construits et les aménagements respecteront l'unité d'ensemble du programme. Il sera fait appel en priorité aux matériaux véhiculant une "image de parc d'activités".
- Les constructions situées à l'angle de deux voies ou marquant un espace public feront l'objet d'une recherche particulière de l'ensemble des différentes façades. Les murs pignons seront traités comme des façades à part entière.

11.2. Toitures

En tous secteurs :

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

En secteurs Ufa, Ufb, Ufd, Ufe et Ufh :

- Si le principe de l'acrotère est retenu, celui-ci se poursuivra à la périphérie complète de chaque volume à un même niveau et sur hauteur constante.
- Les matériaux utilisés seront pérennes et valorisants, du type :
 - . des tuiles dans des teintes traditionnelles suivant le cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement,
 - . des ardoises naturelles,
 - . zinc,
 - . bacs aciers mats de couleur sombre,
 - . végétalisation,
 - . ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement.

En secteur Ufc :

- Les toitures présenteront soit des volumes marqués aux pentes affirmées, soit seront traitées en toiture-terrasse ; dans ce cas, les acrotères seront réduits à leur seule fonction technique.

11.3. Couleurs

En secteurs Ufa, Ufb, Ufd et Ufh :

- Les teintes vives ne pourront être utilisées que de façon ponctuelle en particulier sur les menuiseries.

En secteurs Ufc et Ufe :

- Les coloris des matériaux seront choisis afin de respecter la volumétrie du bâtiment et apporteront une harmonie générale au projet. Les grandes masses des bâtiments seront traitées dans des tons neutres et clairs, les couleurs vives étant employées à petite échelle. Chaque projet devra être accompagné d'une étude de coloration.

11.4. Clôtures

En tous secteurs :

- Les espèces végétales des haies éventuelles devront être choisies parmi celles préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexés au présent règlement.

- Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale 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 limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.
- La hauteur des clôtures pourra être supérieure aux règles édictées ci-après, pour des motifs de sécurité dûment justifiés.

En secteur Ufa :

- En façade sur voie, depuis l'alignement et dans la marge de recul, il pourra être réalisé une clôture composée :
 - D'une haie vive dense doublée d'une bordurette implantée en limite du trottoir et d'un grillage laqué vert d'une hauteur de 2 m maximum.
 - Dans les cas particuliers où la sécurité l'exigerait, une hauteur de 2,50 m pour le grillage sera autorisée,
 - Les portails métalliques seront intégrés aux clôtures et construites dans le même matériau.
- En limite séparative et en fond de parcelle, et au-delà de la marge de recul, les clôtures qui seront réalisées comprendront :
 - Une haie vive doublée côté extérieur d'un grillage d'une hauteur de 2,50 m maximum.

En secteurs Ufb, Ufd, Ufe et Ufh :

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit :
 - par des haies vives,
 - par des grilles soudées en panneaux, doublées ou non d'une haie vive libre et variée,
 - par un muret d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'un système à claire-voie.
- Les grilles et les poteaux devront être teintés ; la hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m, sauf besoin particulier lié à la nature de l'activité exercée.

En secteur Ufc :

- Toutes les limites des parcelles aspectant une limite publique (voie, stationnement, espace vert) seront plantées d'une haie composée de saule-osier. Dans certains cas, ces haies seront réalisées par l'aménageur. Ces haies pourront être doublées de clôtures métalliques constituées des panneaux semi-rigides en treillis soudé, de couleur vert foncé. Leur hauteur sera de 2,00 m, situés à 1,50 m en retrait de la limite de l'espace public.
- Un muret en maçonnerie de 2.00 m de hauteur et d'une longueur maximale de 3 m pourra marquer l'accès à la parcelle ; Les portails seront d'une hauteur hors tout de 2.00 m et réalisés en barreaudage métallique ou bois.
- Entre parcelles, elles seront constituées de panneaux semi-rigides en treillis soudés, de couleur vert foncé. La hauteur sera de 2.00 m. Elles ne seront en aucun cas doublées de végétaux. En aucun cas, les clôtures ne pourront être le support de panneaux, enseignes.
- 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 sera soumise à l'approbation du Conseil Général. Celles-ci pourront être interdites, recalées ou limitées en hauteur.

11.5. Aires de stockage

- Les aires de stockage extérieures doivent être isolées visuellement par des clôtures végétales opaques. Dans un projet d'ensemble, prenant en considération la totalité de la façade, des dispositions différentes pourront être proposées dans la mesure où elles offrent une qualité architecturale exemplaire.

11.6. Signalétique, enseignes et publicité

En secteur Ufa :

- Les banderoles, les calicots, les drapeaux ne sont pas admis.
- Les enseignes et les panneaux publicitaires devront être conformes à la réglementation en vigueur.

En secteur Ufc :

- Pour chaque projet, il est admis :
 - Un totem, d'une hauteur maximale de 6 m. Les totems sont interdits sur les espaces compris entre les bâtiments et la RD 213,
 - Une enseigne sur une façade du bâtiment. Pour les bâtiments dépassant une surface de 2 500 m² ou présentant une double orientation sur l'espace public, une deuxième enseigne est admise. Les enseignes dépassent en aucune direction le volume du bâtiment.

ARTICLE Uf 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération, qu'il s'agisse des véhicules légers, des poids lourds ou des deux roues.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- Les dimensions de chaque place de stationnement doivent permettre le stationnement réel d'un véhicule.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- Il est exigé :
 - . Constructions à usage de logement de fonction :

En secteur Ufa :

- . 1 place par logement

En secteurs Ufb, Ufc et Ufh :

- . 2 places par logement

. Constructions à usage de bureaux et services:

En secteurs Ufa, UFb, Ufc et Ufe :

- . 1 place par 40 m² de surface de plancher

En secteurs Ufd et Ufh :

- . 1 place par 20 m² de surface de plancher

- Constructions à usage de commerces :

En secteurs Ufa, Ufd, Ufe et Ufh :

- Jusqu'à 100 m² de surface de plancher: aucune place exigée,
- De 100 à 150 m² de surface de plancher: 1 place par 50 m² de surface de plancher,
- Au-delà de 150 m² de surface de plancher : 1 place par 20 m² de surface de plancher

En secteurs UFb et Ufc, pour les commerces à usage principal alimentaire, notamment supermarchés ou hypermarché :

- Jusqu'à 500 m² de surface de vente : 3 places par 100 m² de surface de vente,
- De 500 à 2 500 m² de surface de vente : 5 places par 100 m² de surface de vente,
- Au-delà de 2 500 m²: 15 places par 100 m² de surface de vente

En secteur Ufc, pour les autres commerces ne répondant pas à la spécificité du précédent alinéa :

Le nombre de places à réaliser doit tenir compte de la fréquentation, du fonctionnement, des livraisons de l'établissement. Il ne sera jamais inférieur à une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

- Etablissements industriels :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher.

- Etablissements artisanaux, dépôts, ateliers et entrepôts :

- 1 place par 200 m² de surface de plancher.

- Etablissements divers :

- Hôtel : 1 place par chambre
 - Restaurant, café : 1 place par 10 m² de salle
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue
 - Clinique ou foyer : 1 place pour deux lits
 - Salle de réunion, de spectacle ou de sport : 1 place pour deux personnes
 - Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de surface de plancher

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Des règles moins contraignantes pourront être adoptées pour des équipements publics ou privés à vocation d'enseignement, de réunions, spectacles ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.
- De plus, en cas d'opération d'ensemble, le foisonnement des aires de stationnement des différents établissements installés dans ce cadre pourra être pris en compte et diminuer également les exigences en nombre d'emplacements.

ARTICLE Uf 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements pour des services d'incendie et de secours ou pour ceux d'un centre d'intervention routière.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou compensées par des plantations équivalentes en choisissant parmi les espèces végétales préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères et en prenant en compte le barème des arbres. Ces deux documents sont annexés au présent règlement.
- Les haies en bordure des voies pourront être frangées pour assurer l'accessibilité à la parcelle.
- Les espaces libres de toute construction (aires de stationnement,...) doivent être aménagés et paysagés. Ils seront en particulier plantés à raison d'au moins 1 arbre par 200 m² de terrain, si possible par regroupement de ces plantations plutôt qu'en alignement.
- 15% de la superficie des terrains (voirie interne et stationnement compris) doit être traitée en espace vert et plantée.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Dans les zones de recul de l'emprise d'espaces publics, dans les marges latérales et dans les secteurs "zone à occupation restreinte ", le stockage de matériaux et matériels non destinés à la vente est interdit.

De plus, en secteur Ufa :

- Une bande boisée sera créée en périphérie du secteur de la manière suivante :
 - Le long du chemin rural Nord-Ouest et sur les limites Sud et Est, largeur de la bande : 15m
 - Le long de la ligne de chemin de fer, largeur de la bande : 10m

De plus, en secteur Ufc :

- Les zones de stockage devront être masquées par des aménagements afin de ne pas être perceptibles depuis l'espace public, les surfaces de vente extérieures étant traitées paysagèrement.
- Les voies d'accès et les aires de stationnement sont autorisées dans les secteurs "zone à occupation restreinte", mais ils tiennent compte des végétaux mis en place. Ceux qui sont supprimés sont remplacés en nombre et qualité équivalents.
- Les marges latérales et de fond doivent être plantées de végétaux à haute tige composant des espaces arborés entre les différents bâtiments.
- En particulier, les limites de fond doivent être soignées en faisant appel à des mouvements de terrain, des plantations afin d'assurer des transitions harmonieuses entre les différentes parcelles.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recullement par rapport aux voies publiques ou privées seront obligatoirement aménagées en espaces paysagés.
- Les aires de stationnement et d'accès ne sont pas systématiquement traitées en enrobé et font appel à d'autres matériaux : stabilisé, evergrenn, ... et la mixité de plusieurs matériaux est intéressante (recoupes en pavés, en béton, ...).

- Les grandes surfaces dévolues à du stationnement sont parcellisées par des haies afin de limiter les effets de masse.
- Les matériaux employés pour les revêtements de sol auront des formes géométriques simples.
- Les plantations sont choisies parmi les essences indigènes et celles utilisées sur les espaces publics.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ugv

Le rapport de présentation du PLU indique que « la zone Ugv est destinée à accueillir les gens du voyage et les équipements nécessaires à cet accueil. »
Les équipements publics existent ou seront réalisés ultérieurement.

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE Ugv 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles mentionnées à l'article Ugv 2 et de celles nécessaires aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt général.
- Les dépôts sauvages de matériaux, vieux véhicules, ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- Les carrières.
- Les éoliennes.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ugv 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Les constructions et les équipements sous réserve d'être affectés à l'accueil des gens du voyage,
- L'aménagement de camping et le stationnement de caravanes, sous réserve d'être réservés à l'accueil des gens du voyage,
- Les aires de stationnement sous réserve d'être nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

ARTICLE Ugv 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Accès et voirie existants

- En dehors de ce qui concerne l'organisation interne à l'unité foncière des campings, toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Accès et voirie nouveaux

- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- A l'exception de la voirie de desserte interne des campings autorisés dans la zone, la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - Largeur minimale de chaussée : 5 m,
 - Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre la réalisation de manœuvres.
 - Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

III. Palettes de retournement

- Les palettes de retournement créées dans les opérations se référeront aux dimensionnements figurant sur les croquis figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE Ugv 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

- Un règlement de service d'eau potable est en vigueur sur le territoire communal.
- Toutes construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- 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 dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux usées - assainissement non collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement non collectif.
- Un règlement de service d'assainissement non collectif est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.

c) Eaux pluviales

- Le plan de zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, définit les secteurs où l'imperméabilisation et les débits doivent être maîtrisés.
- Un règlement de service des eaux pluviales est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Le règlement de service des eaux pluviales demande que soit favorisé le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence d'une autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, pour tous les projets, le débit de fuite à respecter est de 3 litres par seconde par hectare pour une pluie d'occurrence décennale. Les aménagements nécessaires pour respecter cette disposition devront être explicitement présentés au permis de construire et sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Projets d'aménagement dont la surface est inférieure à 1 hectare :
 - Sur le territoire communal, les parcelles de surface comprises entre 2 000 m² et 1 ha sont soumises à l'obligation de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales,
 - Cas particulier du bassin versant du Cracault : obligation de rétention à la parcelle dès 20 m² de construction.

- Les projets d'aménagement dont la surface est supérieure à 1 hectare font l'objet d'un dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau :
 - soumis à déclaration pour une superficie supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha,
 - soumis à autorisation, avec enquête publique, pour une superficie supérieure ou égale à 20 ha.

III. Réseaux souples

- Un règlement de service sur les réseaux souples est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ugv 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ugv 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie pourront déroger aux règles du présent article.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m de l'alignement.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édifiée à l'alignement, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile.

ARTICLE Ugv 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie ainsi que les éléments techniques d'évacuation des eaux pluviales pourront déroger aux règles du présent article.

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 m.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite de propriété, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec la limite de propriété, un angle de 90° minimum.

ARTICLE Ugv 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ugv 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ugv 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel ou à défaut, le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 m à l'égout des toitures.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Ugv 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Généralités

- Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.

Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Clôtures

- Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale 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 limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.
- La hauteur des clôtures pourra être supérieure aux règles édictées ci-après, pour des motifs de sécurité dûment justifiés.
- Les murs de pierre existants seront maintenus et entretenus.

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les clôtures pourront être constituées d'une haie arborée ou non, éventuellement doublée d'un grillage, l'ensemble ayant une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 1.80m.
- Les espèces végétales des haies éventuelles devront être choisies parmi celles préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexés au présent règlement.

ARTICLE Ugv 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

ARTICLE Ugv 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou compensées par des plantations équivalentes en choisissant parmi les espèces végétales préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères et en prenant en compte le barème des arbres. Ces deux documents sont annexés au présent règlement.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et plantés. En pourtour d'opération, les plantations devront être denses.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

Le rapport de présentation du PLU indique que « la zone UL est une zone destinée à accueillir des équipements publics ainsi que les activités sportives, de loisirs et de tourisme, ainsi que les campings-caravanings et parcs résidentiels de loisirs. »

Les équipements publics existent ou seront réalisés ultérieurement.

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles mentionnées à l'article UL 2 et de celles nécessaires aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt général.
- Les dépôts sauvages de matériaux, vieux véhicules, ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- Les carrières.
- Les éoliennes.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Les constructions et les équipements, autres que publics, sous réserve d'être à usage sportif, touristique, hôtelier et de loisirs,
- Les équipements publics,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, sous réserve de bénéficier d'une bonne insertion dans le paysage,
- Les parcs résidentiels de loisirs, sous réserve de bénéficier d'une bonne insertion dans le paysage,
- Les parcs d'attractions sous réserve d'être ouverts au public,
- Les aires de jeux et de sports sous réserve d'être ouvertes au public,

- Les aires de stationnement sous réserve d'être ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- Les garages collectifs de caravanes sous réserve d'être liés aux équipements de loisirs existants.
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone, ou d'être aménagées dans des bâtiments existants.
- Les constructions à usage collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Le stationnement des caravanes sur des terrains aménagés à cet effet.
- Les constructions susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 et reportés aux documents graphiques (annexe 5) le long des RD 13, 213, 286 et 751 classées voies bruyantes, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Accès et voirie existants

- En dehors de ce qui concerne l'organisation interne à l'unité foncière des campings, toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Accès et voirie nouveaux

- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- A l'exception de la voirie de desserte interne des campings autorisés dans la zone, la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - Largeur minimale de chaussée : 5 m,
 - Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre la réalisation de manœuvres.
 - Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

III. Palettes de retournement

- Les palettes de retournement créées dans les opérations se référeront aux dimensionnements figurant sur les croquis figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

II. Alimentation en eau potable

- Un règlement de service d'eau potable est en vigueur sur le territoire communal.
- Toutes construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- 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 dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux usées - assainissement non collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement non collectif.
- Un règlement de service d'assainissement non collectif est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.

c) Eaux pluviales

- Le plan de zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, définit les secteurs où l'imperméabilisation et les débits doivent être maîtrisés.

- Un règlement de service des eaux pluviales est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Le règlement de service des eaux pluviales demande que soit favorisé le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence d'une autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, pour tous les projets, le débit de fuite à respecter est de 3 litres par seconde par hectare pour une pluie d'occurrence décennale. Les aménagements nécessaires pour respecter cette disposition devront être explicitement présentés au permis de construire et sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Projets d'aménagement dont la surface est inférieure à 1 hectare :
 - Sur le territoire communal, les parcelles de surface comprises entre 2 000 m² et 1 ha sont soumises à l'obligation de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales,
 - Cas particulier du bassin versant du Cracault : obligation de rétention à la parcelle dès 20 m² de construction.
- Les projets d'aménagement dont la surface est supérieure à 1 hectare font l'objet d'un dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau :
 - soumis à déclaration pour une superficie supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha,
 - soumis à autorisation, avec enquête publique, pour une superficie supérieure ou égale à 20 ha.

III. Réseaux souples

- Un règlement de service sur les réseaux souples est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie pourront déroger aux règles du présent article.

Les constructions, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 100 m de l'axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu'à l'intersection avec la RD 751, pour les habitations, activités d'hébergement et d'enseignement,
- 30 m de l'axe des bretelles d'accès à la RD 213,
- 25 m de l'axe des autres RD
- 5 m de l'alignement des autres voies

Ces retraits ne s'appliquent pas non plus aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Hormis pour les reculs sur voies départementales, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édifiée à l'alignement, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet concerne une pergola bioclimatique,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile
- le long des liaisons douces.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie ainsi que les éléments techniques d'évacuation des eaux pluviales pourront déroger aux règles du présent article.

Les bassins des piscines seront obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres.

7.1. Implantation dans une bande de 15 m à partir de la limite de recul définie à l'article UI 6 :
A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 m.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ou pour une pergola bioclimatique, ou pour un projet de construction venant s'adosser à un mur de pierre à conserver, ou le long des liaisons douces.

Une implantation différente est également autorisée lorsque le projet concerne une lucarne.

Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite de propriété, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec la limite de propriété, un angle de 90° minimum.

7.2. Implantation au-delà de la bande de 15 m définie à l'alinéa 7.1. :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m.

Les constructions, à l'exception des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs, dont la hauteur au faîte est inférieure ou égale à 3.20 m du côté de l'adossement peuvent être implantées en limite de propriété.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ou pour une pergola bioclimatique, ou le long des liaisons douces.

Une implantation différente est également autorisée lorsque le projet concerne une lucarne.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel ou à défaut, le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau. Toutefois, des dérogations peuvent être accordées pour des raisons architecturales, techniques ou paysagères, ainsi qu'en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.
- Cette disposition ne s'applique pas ni aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, ni aux lucarnes.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.1 Généralités

- Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale,
 - la préservation et la réutilisation des détails architecturaux dans le cas d'une rénovation.

Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Les tuiles photovoltaïques ou ardoises photovoltaïques sont autorisées.
- Seules les toitures des constructions à usage d'habitation sont réglementées par le présent chapitre.
- Quelque soit leur surface, les pergolas bioclimatiques pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation, y compris pour les habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs, doivent être à au moins deux versants. Des toitures-terrasses peuvent être admises uniquement pour :
 - des extensions de constructions existantes déjà intégralement couvertes en toitures-terrasses,
 - des garages,
 - des balcons, loggias ou lucarnes,
 - pour des éléments secondaires de liaison de ces constructions, ces éléments ne devant pas excéder une longueur de 5 m dans la plus grande longueur.
- Pour les toitures en pente des constructions à usage d'habitation, cette dernière sera soit :
 - comprise entre 16 et 26° pour les toitures en tuiles,
 - 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Les matériaux utilisés seront soit :
 - des tuiles dans des teintes traditionnelles suivant le cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement,
 - des ardoises naturelles,
 - pour les toitures terrasses, du zinc, bacs aciers mats ou une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - du zinc en cas de toit-terrasse, de réfection de toiture déjà couverte en zinc, lorsque la pente existante ne permet ni la tuile ni l'ardoise, ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction déjà couverte en zinc, ou lorsqu'il s'agit d'éléments techniques de jonction entre des pans de toiture, ou lorsqu'il s'agit de lucarnes.
 - du verre s'il s'agit de volumes secondaires au corps principal du bâtiment (exemple : élément de liaison),
 - des matériaux translucides ou autres s'intégrant avec la construction existante pour les vérandas qui n'utiliseraient ni la tuile ni l'ardoise,
 - des matériaux translucides pour les serres.Aucun matériau particulier n'est prescrit pour les pergolas.
- Les annexes pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents dans le cas d'annexes d'une surface inférieure à 10 m².
- Les vérandas, les garages et les locaux à vélos pourront avoir des pentes et des matériaux différents de ceux de la construction principale.

11.3. Clôtures

- Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale 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 limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

- La hauteur des clôtures pourra être supérieure aux règles édictées ci-après, pour des motifs de sécurité dûment justifiés.
- Les murs de pierre existants seront maintenus et entretenus. En cas de démolition-reconstruction, ces murs seront reconstitués de pierres à l'identique ou, à défaut, de pierres de schiste gréseux. En cas de rénovation ou de percements, le type de pierre et les finitions devront être à l'identique.
- Les murs historiques en pierre de pays ou de schiste gréseux ne doivent pas être démolis, sauf au niveau des percements pouvant être autorisés.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les clôtures pourront être constituées d'une haie arborée ou non, éventuellement doublée d'un grillage, l'ensemble ayant une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 1.80m.
- Les espèces végétales des haies éventuelles devront être choisies parmi celles préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexés au présent règlement.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
 - Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
 - Les dimensions de chaque place de stationnement doivent permettre le stationnement réel d'un véhicule.
 - Il est exigé :
 - Constructions à usage de logement :
 - 1 place par logement
 - Constructions à usage de bureaux, de services, de commerces, autorisées dans la zone:
 - 1 place par 20 m² de surface de plancher
 - Campings et parcs résidentiels de loisirs :
 - 1 place pour 10 emplacements en parking visiteurs, indépendamment des places par emplacement de camping ou par chalet
 - 1 place par emplacement de camping ou de chalet, localisée sur l'emplacement
 - Etablissements divers :
 - Hôtel : 1 place par chambre
 - Restaurant, café : 1 place par 10 m² de salle
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou compensées par des plantations équivalentes en choisissant parmi les espèces végétales préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères et en prenant en compte le barème des arbres. Ces deux documents sont annexés au présent règlement.
- Dans les campings et parcs résidentiels de loisirs, les parcelles seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet par tranche de 50 m² de superficie de parcelle et les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Les campings devront être plantés sur leur périphérie. Ces plantations devront être denses.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up

Le rapport de présentation du PLU indique que « la zone UP est un secteur naturel du littoral, protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, ou écologique, mais qui correspond au périmètre administratif du port, et qui peut accueillir des activités liées au nautisme et à l'attractivité touristique du port. »

Elle comprend deux secteurs :

- **Upa** qui correspond au terre-plein, parking et parties bâties du port,
- **Upb** qui correspond au reste du périmètre administratif,

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE Up 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles mentionnées à l'article Up 2 et de celles nécessaires aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt général.
- Les éoliennes.

ARTICLE Up 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

En secteur Upa :

- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation de la structure portuaire et ceux liés au nautisme, ainsi que les constructions relatives à des équipements techniques, équipements commerciaux, d'hébergement touristique ou de services qui y sont directement ou indirectement attachés.

En secteur Upb :

Les équipements nécessaires à l'exploitation de la structure portuaire et ceux liés au nautisme.

ARTICLE Up 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Accès et voirie existants

Il n'est pas fixé de règle particulière.

II. Accès et voirie nouveaux

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Up 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

- Un règlement de service d'eau potable est en vigueur sur le territoire communal.
- Toutes construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- 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 dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux usées - assainissement non collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement non collectif.

- Un règlement de service d'assainissement non collectif est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.

c) Eaux pluviales

- Le plan de zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, définit les secteurs où l'imperméabilisation et les débits doivent être maîtrisés.
- Un règlement de service des eaux pluviales est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Le règlement de service des eaux pluviales demande que soit favorisé le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence d'une autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, pour tous les projets, le débit de fuite à respecter est de 3 litres par seconde par hectare pour une pluie d'occurrence décennale. Les aménagements nécessaires pour respecter cette disposition devront être explicitement présentés au permis de construire et sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Projets d'aménagement dont la surface est inférieure à 1 hectare :
 - Sur le territoire communal, les parcelles de surface comprises entre 2 000 m² et 1 ha sont soumises à l'obligation de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales,
 - Cas particulier du bassin versant du Cracault : obligation de rétention à la parcelle dès 20 m² de construction.
- Les projets d'aménagement dont la surface est supérieure à 1 hectare font l'objet d'un dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau :
 - soumis à déclaration pour une superficie supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha,
 - soumis à autorisation, avec enquête publique, pour une superficie supérieure ou égale à 20 ha.

III. Réseaux souples

- Un règlement de service sur les réseaux souples est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la Ville.

ARTICLE Up 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Up 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie pourront déroger aux règles du présent article.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m de l'axe des voies. Une implantation différente est autorisée pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber le domaine public, ou le long des liaisons douces.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux ouvrages des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE Up 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie ainsi que les éléments techniques d'évacuation des eaux pluviales pourront déroger aux règles du présent article.

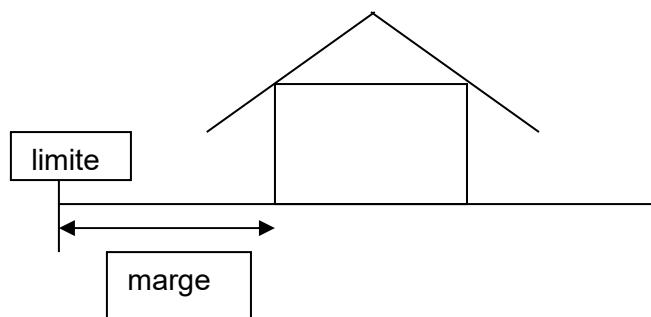
7.1. Implantation dans une bande de 20 m à partir de l'alignement :

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 m.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber un fond voisin ou pour un projet de construction venant s'adosser à un mur de pierre à conserver, ou le long des liaisons douces.

Une implantation différente est également autorisée lorsque le projet concerne une lucarne.

Exemple de débord dans la marge de retrait :



Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite de propriété, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec la limite de propriété, un angle de 90° minimum.

7.2. Implantation au-delà de la bande de 20 m définie à l'alinéa 7.1. :

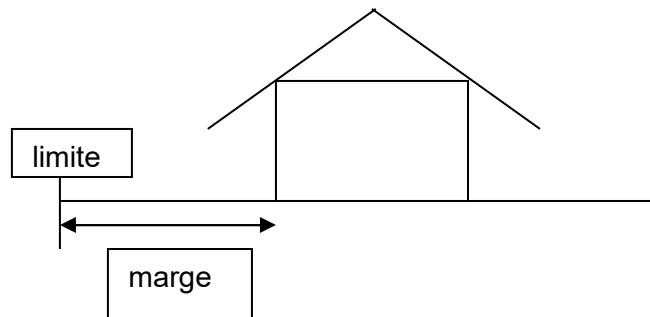
Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m.

Les constructions dont la hauteur au faîte est inférieure ou égale à 3.20 m du côté de l'adossement peuvent être implantées en limite de propriété.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber un fond voisin, ou le long des liaisons douces.

Une implantation différente est également autorisée lorsque le projet concerne une lucarne.

Exemple de débord dans la marge de retrait :



ARTICLE Up 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Up 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Up 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

La hauteur des constructions au-dessus de la cote de 8 m des cartes marines (cote d'amorce du terre-plein) ne devra pas excéder 7 m au faîte. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Une hauteur supérieure sera possible en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE Up 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.1 Généralités

- Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale,
 - la préservation et la réutilisation des détails architecturaux dans le cas d'une rénovation.

Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Les tuiles photovoltaïques ou ardoises photovoltaïques sont autorisées.
- Les toitures devront être réalisées en matériaux s'intégrant parfaitement dans l'environnement par leur qualité, l'harmonie des couleurs et leur tenue générale

11.3. Clôtures

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- La hauteur des clôtures pourra être supérieure aux règles édictées ci-après, pour des motifs de sécurité dûment justifiés.
- Les clôtures pourront être constituées d'une haie arborée ou non, éventuellement doublée d'un grillage, l'ensemble ayant une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 1.80m.
- Les espèces végétales des haies éventuelles devront être choisies parmi celles préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexés au présent règlement.

ARTICLE Up 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE Up 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou compensées par des plantations équivalentes en choisissant parmi les espèces végétales préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères et en prenant en compte le barème des arbres. Ces deux documents sont annexés au présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES D'URBANISATION FUTURE

Les zones à urbaniser sont divisées en grands types de zones :

- 1AUh,
- 1AUf,
- 1AUC,
- 2AUh,
- 2AUf,
- 2AUL

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUh

Le rapport de présentation du PLU indique qu'il « s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une opération groupée, en une ou plusieurs phases, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone. »

L'aménagement de ce secteur doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier de PLU.

La zone comprend deux secteurs :

- **1AUh1** correspond à la ZAC du Clos du Bocage, aux Troix Croix près du Val Saint-Martin, au Val Saint-Martin et à Port Chéri-Grand Gobet,
- **1AUh3** correspond à La Basse Cure.

RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, vient compléter les règles du PLU.

ARTICLE 1AUh- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les éoliennes,
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AUh- 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâties, quelle qu'en soit la durée, et sur des terrains bâties en dehors des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- L'implantation de résidences mobiles et d'habititations légères de loisirs, groupées,

- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AUh- 2.
- Le changement de destination des constructions à usage d'hôtellerie ou de résidence hôtelière.

ARTICLE 1AUh- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'aménagement de chaque secteur 1AUh devra s'inscrire dans une opération d'ensemble respectant les orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité.
- Les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, sous réserve de permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte. Ce stockage devra être formalisé au dossier de permis de construire et inséré dans l'environnement
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif.
- Les constructions, ouvrages et travaux liés aux aménagements d'intérêt collectif ou à la desserte de l'opération.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hôtellerie-restauration, d'activités de services, de loisirs liés à l'hébergement touristique, commerciales ou tertiaires à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer la compatibilité avec une zone essentiellement résidentielle (accès, stationnement, nuisances,...).
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'aménagement des opérations autorisées, et sous réserve du respect des orientations d'aménagement notamment en ce qui concerne les zones humides.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- Les constructions susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 et reportés aux documents graphiques (annexe 5) le long des RD 13, 213, 286 et 751 classées voies bruyantes, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager identifié aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, sera soumis à une déclaration préalable conformément à l'article R. 421.23 du même code.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AUh- 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 213.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé, hors agglomération, sur la RD 13 à l'Ouest de la RD 286.

I. Accès existants ou à créer

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques, privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 4 m de largeur. Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les opérations en déclaration préalable ou permis d'aménager, comportant plus de deux lots, auront des accès regroupés.
- Les portails d'accès doivent être, dans la mesure du possible, placés en retrait de 5 m de l'alignement. Si cet aménagement s'avère impossible, toute autorisation pourra être refusée si les conditions de sécurité sur la voirie ne sont pas assurées par le projet.

II. Voiries existantes ou à créer

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voiries à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes.
- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- Les opérations devront donner sur des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile et répondant aux conditions suivantes :

Type de circulation	Largeur de chaussée	Largeur d'emprise
Desserte jusqu'à 6 lots	5 m	/
Desserte de plus de 6 lots	5 m	8 m
Voies en impasse ≤ 20 m	4 m	/

- Les palettes de retournement créées dans les opérations se référeront aux dimensionnements figurant sur les croquis figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AUh 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

I. Alimentation en eau potable

- Un règlement de service d'eau potable est en vigueur sur le territoire communal.
- Toutes construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- 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 dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux usées - assainissement non collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement non collectif.
- Un règlement de service d'assainissement non collectif est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.

c) Eaux pluviales

- Le plan de zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, définit les secteurs où l'imperméabilisation et les débits doivent être maîtrisés.
- Un règlement de service des eaux pluviales est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.

- Le règlement de service des eaux pluviales demande que soit favorisé le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence d'une autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, pour tous les projets, le débit de fuite à respecter est de 3 litres par seconde par hectare pour une pluie d'occurrence décennale. Les aménagements nécessaires pour respecter cette disposition devront être explicitement présentés au permis de construire et sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Projets d'aménagement dont la surface est inférieure à 1 hectare :
 - Sur le territoire communal, les parcelles de surface comprises entre 2 000 m² et 1 ha sont soumises à l'obligation de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales,
 - Cas particulier du bassin versant du Cracault : obligation de rétention à la parcelle dès 20 m² de construction.
- Les projets d'aménagement dont la surface est supérieure à 1 hectare font l'objet d'un dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau :
 - soumis à déclaration pour une superficie supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha,
 - soumis à autorisation, avec enquête publique, pour une superficie supérieure ou égale à 20 ha.

III. Réseaux souples

- Un règlement de service sur les réseaux souples est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la Ville.
- Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.
- Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager :
 - la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
 - un génie civil complet (fourreaux et chambres de tirage) sera réalisé suivant le règlement de services sur les réseaux souples, afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux réseaux liés au développement des nouvelles technologies (fibre,...).
- Dans les opérations groupées de plus de 5 lots et les opérations soumises à permis d'aménager de plus de 5 lots, l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE 1AUh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie pourront déroger aux règles du présent article.

6.1 En secteur 1AUh1 :

Est considérée comme emprises publiques l'ensemble des emprises ouvertes au public : voirie, continuités douces, espaces paysagers, de loisirs, de jeux,...

6.1.1 Constructions individuelles

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 3 m au moins par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques, et doit respecter un retrait d'au moins 35 m par rapport à l'axe de la RD 13.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants:

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou des réseaux,
- lorsque le projet concerne une pergola bioclimatique,
- afin de sauvegarder un élément paysager d'intérêt végétal identifié au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et porté au plan de zonage.
- pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber le domaine public,
- le long des liaisons douces.

6.1.2 Constructions groupées ou en collectif

Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement ou en recul libre, et doit respecter un retrait d'au moins 35 m par rapport à l'axe de la RD 13.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants:

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou des réseaux,
- lorsque le projet concerne une pergola bioclimatique,
- afin de sauvegarder un élément paysager d'intérêt végétal identifié au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et porté au plan de zonage.
- pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber le domaine public,
- le long des liaisons douces.

6.2 En secteur 1AUh3 :

Le nu des façades des constructions principales doit être implanté à l'alignement partiel ou total des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m de l'alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère d'alignement des constructions.

En cas d'opération groupée, ces règles ne s'appliquent qu'au périmètre de l'opération.

Une implantation différente est autorisée pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber le domaine public, ou pour une pergola bioclimatique, ou le long des liaisons douces.

ARTICLE 1AUh- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie ainsi que les éléments techniques d'évacuation des eaux pluviales pourront déroger aux règles du présent article.

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites excepté celles visées à l'article 6.

Une seule bande de construction sera calculée par rapport à l'accès principal du terrain.

Les bassins des piscines seront obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres.

7.1. En secteur 1AUh1 :

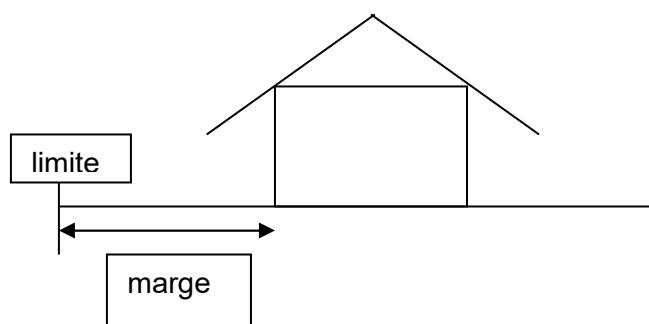
7.1.1. Implantation dans une bande de 18 m à partir de l'alignement :

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 m, sauf pour les annexes pour lesquelles le minimum est de 1 mètre.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber un fond voisin ou pour une pergola bioclimatique, ou pour un projet de construction venant s'adosser à un mur de pierre à conserver, ou le long des liaisons douces.

Une implantation différente est également autorisée lorsque le projet concerne une lucarne.

Exemple de débord dans la marge de retrait :



Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite de propriété, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec la limite de propriété, un angle de 90° minimum.

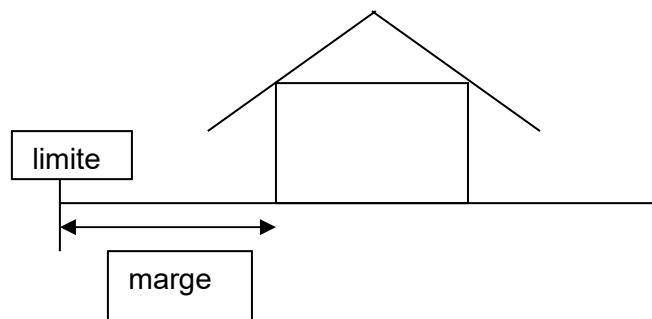
7.1.2. Implantation au-delà de la bande de 18 m définie à l'alinéa 7.1. :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m, sauf pour les annexes pour lesquelles le minimum est de 1 mètre.

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3.20 m à l'adossement peuvent être implantées en limite de propriété.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ou afin de sauvegarder un élément paysager d'intérêt végétal identifié au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et porté au plan de zonage, ou pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber un fond voisin, ou pour une pergola bioclimatique, ou le long des liaisons douces. Une implantation différente est également autorisée lorsque le projet concerne une lucarne.

Exemple de débord dans la marge de retrait :



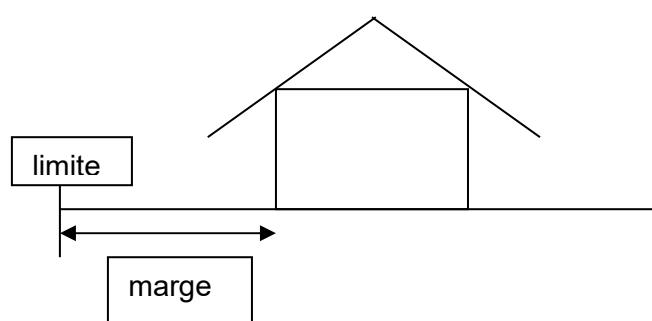
7.2. Dans les autres secteurs :

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 m, sauf pour les annexes pour lesquelles le minimum est de 1 mètre.

Une implantation différente est autorisée pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber un fond voisin, ou pour une pergola bioclimatique, ou le long des liaisons douces.

Une implantation différente est également autorisée lorsque le projet concerne une lucarne.

Exemple de débord dans la marge de retrait :



Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite de propriété, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec la limite de propriété, un angle de 90° minimum.

ARTICLE 1AUh- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les implantations des constructions devront permettre de profiter au maximum des apports solaires, du vent et de l'éclairage naturel.

ARTICLE 1AUh- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70%, du terrain compris en 1AUh. Les toitures terrasses végétalisées viennent en diminution de cette emprise au sol. Les piscines couvertes ou non ne seront pas comptées dans ce coefficient, de même que les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AUh- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel ou à défaut, le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellation pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il en va de même :
 - o des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
 - o des lucarnes.
- La hauteur des constructions répondra aux règles suivantes :

Constructions hors annexes	Combles
9 m	Sur 1 niveau

- Une hauteur supérieure sera possible en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant, sans toutefois excéder un dépassement de 1 mètre.

ARTICLE 1AUh- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.1. Généralités

- Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale,
 - la préservation et la réutilisation des détails architecturaux dans le cas d'une rénovation.
- Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Principes généraux

- Pornic est caractérisé par plusieurs typologies répondant à des époques différentes : rurale, balnéaire,...
- L'objectif est de promouvoir une nouvelle architecture assurant une synthèse de ces différents courants et permettant de répondre à de nouveaux enjeux, en particulier ceux liés au développement durable.
- Dans le cadre de la mise en œuvre de cette architecture, il s'agit alors de :
 - décliner un projet cohérent dans toutes ses composantes,
 - s'insérer avec harmonie dans l'environnement général créé par l'espace public,
 - prendre en compte les caractéristiques de la parcelle support du projet,
 - assurer des continuités cohérentes avec les projets adjacents,
 - prendre en compte des aspects de développement durable, d'éco-construction, de maîtrise des énergies.

11.3. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture de même que les tuiles photovoltaïques ou ardoises photovoltaïques.
- Quelque soit leur surface, les pergolas bioclimatiques pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.
- L'ensemble des constructions est préférentiellement couvert de toits pentés. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour :
 - des toitures végétalisées,
 - des extensions de constructions existantes déjà intégralement couvertes en toitures-terrasses,
 - des garages, locaux à vélos,
 - des balcons, loggias ou lucarnes,
 - pour des éléments secondaires de liaison de ces constructions, ces éléments ne devant pas excéder une longueur de 5 m dans la plus grande longueur.

11.4. Annexes

Leur répartition, leur surface dépend de la taille de la parcelle, des accès, de l'organisation des autres constructions. Elles peuvent être traitées comme la construction principale ou bien faire appel à une architecture plus légère.

11.5. Clôtures

- Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale 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 limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.
- La hauteur des clôtures pourra être supérieure aux règles édictées ci-après, pour des motifs de sécurité dûment justifiés.
- Les murs de pierre existants seront maintenus et entretenus. En cas de démolition-reconstruction, ces murs seront reconstitués de pierres à l'identique ou, à défaut, de pierres de schiste gréseux. En cas de rénovation ou de percements, le type de pierre et les finitions devront être à l'identique.
- Les murs historiques en pierre de pays ou de schiste gréseux ne doivent pas être démolis, sauf au niveau des percements pouvant être autorisés.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Le rehaussement des murs de moellons avec des blocs de béton est interdit.
- Les espèces végétales des haies éventuelles devront être choisies parmi celles préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexés au présent règlement.

En secteur 1AUh1 :

Les clôtures seront essentiellement constituées de haies végétales, éventuellement doublée d'un grillage, d'une hauteur maximum d'1,40 m en limite d'emprise de voirie et d'1,80 m en limites séparatives. Dans des cas spécifiques, des éléments maçonnisés pourront être utilisés (marquage d'entrée, intégration d'éléments techniques, mur haut entre deux constructions, en particulier dans le cadre d'opérations de logements groupés, leur hauteur maximale sera de 1,80 m).

ARTICLE 1AUh 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- Les dimensions de chaque place de stationnement doivent permettre le stationnement réel d'un véhicule.

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

- Il est exigé :

a) En dehors des ZAC :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement social
 - 1 place par logement en résidence pour personnes âgées
 - 1 place par logement de moins de trois pièces en aérien et/ou garage ouvert
 - 2 places par logement pour les autres catégories en aérien et/ou garage ouvert
- En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.
- En cas d'opération groupé, il est recommandé de rechercher le regroupement des emplacements plutôt que de systématiquement les attribuer par lot.
- Constructions à usage de bureaux et services:
 - 1 place par 40 m² de surface de plancher
- Constructions à usage de commerces :
 - Jusqu'à 100 m² de surface de plancher : aucune place exigée,
 - De 100 à 150 m² de surface de plancher : 1 place par 30 m² de surface de plancher,
 - Au-delà de 150 m² de surface de plancher : 1 place par 20 m² de surface de plancher
- Constructions à usage de d'ateliers et d'entrepôts :
 - 1 place par 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements divers :
 - Hôtel : 1 place par chambre
 - Restaurant, café : 1 place par 10 m² de salle
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue
 - Clinique ou foyer : 1 place pour deux lits
 - Résidence pour personnes âgées : 1 place pour trois lits
 - Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de surface de plancher

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

b) En ZAC :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement social
 - 1 place par logement en résidence pour personnes âgées
 - 1 place ou 1 garage par logement pour les autres catégories. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

En cas d'opération groupé, il est recommandé de rechercher le regroupement des emplacements plutôt que de systématiquement les attribuer par lot.

- Constructions à usage de bureaux et services:
 - 1 place par 40 m² de surface de plancher
- Constructions à usage de commerces :

- Jusqu'à 150 m² de surface de plancher : aucune place exigée,
 - Au-delà de 150 m² de surface de plancher: 1 place par 30 m² de surface de plancher
 - Constructions à usage de d'ateliers et d'entrepôts :
 - 1 place par 100 m² de surface de plancher.
 - Etablissements divers :
 - Hôtel : 1 place par chambre
 - Restaurant, café : 1 place par 10 m² de salle
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue
 - Clinique ou foyer : 1 place pour deux lits
 - Résidence pour personnes âgées : 1 place pour trois lits
 - Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour des équipements publics ou privés à vocation d'enseignement, réunions, spectacles, loisirs ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.

ARTICLE 1AUh 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATERIE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou compensées par des plantations équivalentes en choisissant parmi les espèces végétales préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères et en prenant en compte le barème des arbres. Ces deux documents sont annexés au présent règlement.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés.
- Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

De plus, en secteur 1AUh1 :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- Pour les parcelles de taille supérieure ou égale à 500 m², il sera planté au moins un arbre à haute tige par tranche de 200 m².

Dans les autres secteurs :

- Les opérations portant sur plus de 2 hectares doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 20 % (vingt pour cent) de la superficie du terrain (voirie interne et stationnement compris) intéressé par l'opération. Dans tous les cas, 10 % au moins de la surface de l'opération doivent être plantés d'arbres de haute tige. Ces plantations seront organisées plutôt par regroupement (bosquets) qu'en alignement.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUf

Le rapport de présentation indique que « la zone 1AUf, non ou insuffisamment équipée, est destinée à accueillir les activités d'enseignement, les activités sportives, de loisirs et les activités tertiaires. Elle correspond à la ZAC du Val Saint-Martin et à un secteur au Nord de cette ZAC. Elle comprend un secteur **1AUfc** correspondant à une extension du Centre de l'Europe.»

RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, vient compléter les règles du PLU.

ARTICLE 1AUf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et celles qui ne sont pas directement nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâties, quelle qu'en soit la durée, et sur des terrains bâties en dehors des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées.

De plus, en dehors du secteur 1AUfc :

- Les dépôts et stockage de matériaux ou de matériels, même destinés à la vente sur une bande de 30 mètres comptés à partir de l'axe de la RD 213.
- Toute installation ou construction en dehors de celles autorisées à l'article 1AUf 2 et sauf les ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt général.

ARTICLE 1AUf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

- Les constructions et les équipements à usage d'enseignement et ceux à usage sportif, de loisirs, tertiaires, de services, d'hôtellerie, de résidences hôtelières, de restauration, dans le cas où cette dernière occupation présente un intérêt pour les activités environnantes.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- Les équipements de production d'énergies renouvelables.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager identifié aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, sera soumis à une déclaration préalable conformément à l'article R. 421.23 du même code.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

De plus, en secteur 1AUfc :

- Les logements de maintenance ou de gardiennage nécessaires aux activités installées dans le secteur, dans la limite d'un logement par établissement et à condition d'être compatible avec l'architecture du bâtiment principal.
- Les logements de fonction liés aux équipements publics implantés ou autorisés dans la zone, sous réserve que leur surface n'excède pas 80 m² de surface de plancher.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination de bureaux, de services, de loisirs.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces, de dépôts et d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités artisanales légères.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hôtels, de débits de boissons, de restaurants.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976, sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement.
- Les constructions susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 et reportés aux documents graphiques (annexe 5) le long des RD 13, 213, 286 et 751 classées voies bruyantes, doivent

présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE 1AUf 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Tout accès direct à la RD 213 est interdit.

I. Accès et voirie existants

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques, privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Accès et voirie nouveaux

- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - Largeur minimale de chaussée : 4 m.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les palettes de retournement créées dans les opérations se référeront aux dimensionnements figurant sur les croquis figurant en annexe du présent règlement.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

ARTICLE 1AUf 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

I. Alimentation en eau potable

- Un règlement de service d'eau potable est en vigueur sur le territoire communal.
- Toutes construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la

construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.

- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- 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 dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux usées - assainissement non collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement non collectif.
- Un règlement de service d'assainissement non collectif est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.

c) Eaux pluviales

- Le plan de zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, définit les secteurs où l'imperméabilisation et les débits doivent être maîtrisés.
- Un règlement de service des eaux pluviales est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Le règlement de service des eaux pluviales demande que soit favorisé le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence d'une autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, pour tous les projets, le débit de fuite à respecter est de 3 litres par seconde par hectare pour une pluie d'occurrence décennale. Les aménagements nécessaires pour respecter cette disposition devront être explicitement présentés au permis de construire et sont à la charge exclusive du propriétaire.

- Projets d'aménagement dont la surface est inférieure à 1 hectare :
 - Sur le territoire communal, les parcelles de surface comprises entre 2 000 m² et 1 ha sont soumises à l'obligation de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales,
 - Cas particulier du bassin versant du Cracault : obligation de rétention à la parcelle dès 20 m² de construction.
- Les projets d'aménagement dont la surface est supérieure à 1 hectare font l'objet d'un dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau :
 - soumis à déclaration pour une superficie supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha,
 - soumis à autorisation, avec enquête publique, pour une superficie supérieure ou égale à 20 ha.

III. Réseaux souples

- Un règlement de service sur les réseaux souples est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la Ville.
- Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.
- Dans les opérations groupées et les lotissements :
 - la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
 - l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
 - un génie civil complet (fourreaux et chambres de tirage) sera réalisé suivant le règlement de services sur les réseaux souples, afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux réseaux liés au développement des nouvelles technologies.

De plus, en secteur 1AUfc :

- Les antennes ou paraboles doivent être intégrées dans la conception du bâtiment.

IV. Déchets

En secteur 1AUfc :

- Toute construction nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte. Ce stockage devra être formalisé au dossier de permis de construire et inséré dans l'environnement.

V. Entrées

En secteur 1AUfc :

- Dans la mesure du possible, les entrées se feront à proximité immédiate de la limite latérale afin de jumeler les accès de deux parcelles contigües.

ARTICLE 1AUf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie pourront déroger aux règles du présent article.

Les façades des constructions doivent être implantées en recul de :

- 50 m de l'axe de la RD 213 pour les activités,
- 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements liés à l'exploitation et à la gestion de la route,
- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édifiée à l'alignement, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile.
- lorsque le projet concerne une annexe.
- lorsque le projet, de par son importance, influe sur la structuration de tout ou partie d'un quartier et que des motifs architecturaux et urbanistiques justifient une implantation différente.
- afin de sauvegarde un élément paysager d'intérêt végétal identifié au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et porté au plan de zonage.
- pour les débords de toit sous réserve de ne pas surplomber le domaine public et sous réserve d'être limités à 40 cm pour les programmes situés en dehors des ZAC, étant précisé qu'ils ne sont pas limités dans le cadre de programmes en ZAC.

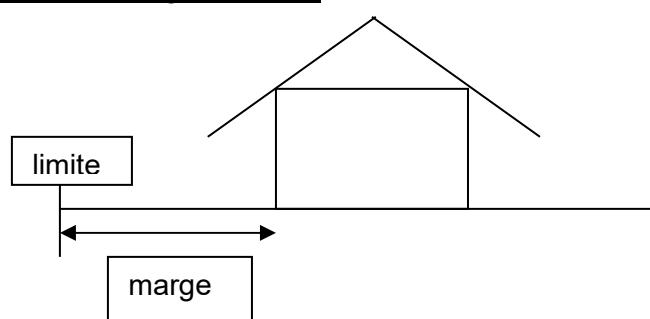
ARTICLE 1AUf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie ainsi que les éléments techniques d'évacuation des eaux pluviales pourront déroger aux règles du présent article.

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m, sauf pour les ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

Les débords de toit peuvent être implantés à moins de 3 mètres, sous réserve de ne pas surplomber un fond voisin et sous réserve d'être limités à 40 cm pour les programmes situés en dehors des ZAC, étant précisé qu'ils ne sont pas limités dans le cadre de programmes en ZAC.

Exemple de débord dans la marge de retrait :



Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite de propriété, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec la limite de propriété, un angle de 90° minimum.

ARTICLE 1AUf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En dehors du secteur 1AUfc :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteur 1AUfc :

- L'emprise au sol est limitée à 70 % de la superficie du terrain compris en 1AUf support du projet.
- L'emprise au sol des ouvrages techniques d'intérêt public ou général n'est pas limitée (pylônes EDF, transformateurs, château d'eau, ...).

ARTICLE 1AUf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel ou à défaut, le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur maximale des constructions à usage de services publics, d'intérêt général ou d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- La hauteur des constructions ne peut excéder 14 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures, le comble ou un attique pouvant être aménagé sur un niveau. Toutefois, des dérogations peuvent être accordées pour des raisons architecturales, techniques et paysagères, ainsi qu'en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.
- Les parkings enterrés peuvent être implantés sous le sol de référence (T.N.).

ARTICLE 1AUf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères précise les conditions d'expression architecturale et préconise des principes durables concernant le paysage et la prise en compte de l'environnement.

11.1. Généralités

- Les formes architecturales seront simples.
- La construction doit être réalisée en tenant particulièrement compte des angles de perception du volume, en particulier lorsque ceux-ci se trouvent dans les perspectives depuis les carrefours, la route Bleue, la route du Clion (VC2), les voies créées et généralement depuis des points de vue particuliers (étang du Val Saint-Martin, équipements sportifs à l'Ouest de l'étang).
- Toutes les façades seront soignées et étudiées afin d'offrir une harmonie générale du projet.

11.2. Matériaux et finitions

- Les teintes des matériaux doivent être sobres et harmonieuses.
- L'emploi de matériaux laissés bruts alors qu'ils sont destinés par les règles de l'art à être enduits, est interdit.
- Dans tous les cas, la polychromie doit être traitée dans le volet paysage du permis de construire.

11.4. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture de même que les tuiles photovoltaïques ou ardoises photovoltaïques.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Les pentes de toit, jugées indispensables au parti architectural, peuvent être visibles. Dans tous les autres cas, les pentes techniques sont contenues à l'intérieur d'un volume enveloppé caché par un acrotère filant.
- Si des équipements techniques sont visibles, ils doivent être traités dans la composition architecturale d'ensemble.

De plus en secteur 1AUfc :

- Les toitures présenteront soit des volumes marqués aux pentes affirmées, soit seront traitées en toiture-terrasse ; dans ce cas, les acrotères seront réduits à leur seule fonction technique.

11.3. Couleurs

- Les coloris des matériaux seront choisis afin de respecter la volumétrie du bâtiment et apporteront une harmonie générale au projet. Les grandes masses des bâtiments seront traitées dans des tons neutres et clairs, les couleurs vives étant employées à petite échelle. Chaque projet devra être accompagné d'une étude de coloration.

11.4. Clôtures

En tous secteurs :

- Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale 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 limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.
- La hauteur des clôtures pourra être supérieure aux règles édictées ci-après, pour des motifs de sécurité dûment justifiés.

En dehors du secteur 1AUfc :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.
- Les clôtures et portails de fermeture seront en treillis sur ossature. Les poteaux béton sont interdits pour les clôtures.
- Les clôtures seront doublées d'une haie bocagère d'essences équivalentes à celles existantes. Dans le cas d'une haie existante en limite d'espaces publics, elle devra être conservée et renforcée et/ou reconstituée si des passages sont nécessaires.

De plus en secteur 1AUfc :

- Toutes les limites des parcelles aspectant une limite publique (voie, stationnement, espace vert) seront plantées d'une haie composée de saule-osier. Dans certains cas, ces haies seront réalisées par l'aménageur. Ces haies pourront être doublées de clôtures métalliques constituées des panneaux semi-rigides en treillis soudé, de couleur vert foncé. Leur hauteur sera de 2,00 m, situés à 1,50 m en retrait de la limite de l'espace public.
- Un muret en maçonnerie de 2.00 m de hauteur et d'une longueur maximale de 3 m pourra marquer l'accès à la parcelle ; Les portails seront d'une hauteur hors tout de 2.00 m et réalisés en barreaudage métallique ou bois.
- Entre parcelles, elles seront constituées de panneaux semi-rigides en treillis soudés, de couleur vert foncé. La hauteur sera de 2.00 m. Elles ne seront en aucun cas doublées de végétaux. En aucun cas, les clôtures ne pourront être le support de panneaux, enseignes.
- 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 sera soumise à l'approbation du Conseil Général. Celles-ci pourront être interdites, recalées ou limitées en hauteur.

11.5. Aires de stockage

- Les aires de stockage extérieures doivent être isolées visuellement par des clôtures végétales opaques. Dans un projet d'ensemble, prenant en considération la totalité de la façade, des dispositions différentes pourront être proposées dans la mesure où elles offrent une qualité architecturale exemplaire.

11.6. Signalétique, enseignes et publicité

En secteur Ufc :

- Pour chaque projet, il est admis :
 - Un totem, d'une hauteur maximale de 6 m. Les totems sont interdits sur les espaces compris entre les bâtiments et la RD 213,
 - Une enseigne sur une façade du bâtiment. Pour les bâtiments dépassant une surface de 2 500 m² ou présentant une double orientation sur l'espace public, une deuxième enseigne est admise. Les enseignes dépassent en aucune direction le volume du bâtiment.

ARTICLE 1AUf 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- Le besoin en stationnement de chaque implantation pourra être assuré pour partie par l'offre de stationnement publique à l'exception des véhicules de service et d'exploitation.
- Dans le cas où plusieurs tranches d'installation sont prévues sur la même parcelle, les relations entre les aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux tranches ultérieures doivent être définies sur les plans de l'installation initiale.
- Un soin particulier sera pris pour dissimuler à partir de l'espace public les stationnements, soit en les enterrant sous les bâtiments et les espaces piétonniers, soit en les dissimulant dans un environnement végétal.

12.2. Dispositions particulières

- 11.2.1 Equipements publics, établissements d'enseignement et équipements sportifs associés : Le nombre de places sera en rapport avec le fonctionnement des équipements. Leur capacité ainsi que leur surface doivent être calculées en fonction :

- de l'importance du personnel prévu à terme dans l'installation ou la tranche d'installation considérée,
- du nombre de visiteurs par jour prévisible,
- de la nature de l'activité.

- 12.2.2 Autres constructions :

12.2.2.1 **Dans toute la zone :**

Stationnement des deux-roues motorisées : Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'espace public doivent être réalisées. Leur capacité ainsi que leur surface doivent être calculées en fonction :

- de l'importance du personnel prévu à terme dans l'installation ou la tranche d'installation considérée,
- du nombre de visiteurs par jour prévisible,
- de la nature de l'activité.

12.2.2.2 **En dehors du secteur 1AUfc :**

Le mode de calcul du stationnement des véhicules est le suivant : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

12.2.2.3 **En secteur 1AUfc :**

- . Constructions à usage de logement de fonction :

- . 2 places par logement

- . Constructions à usage de bureaux et services:

- . 1 place par 40 m² de surface de plancher

- . Constructions à usage de commerces :

Pour les commerces à usage principal alimentaire, notamment supermarchés ou hypermarché :

- . Jusqu'à 500 m² de surface de vente : 3 places par 100 m² de surface de vente,

- . De 500 à 2 500 m² de surface de vente : 5 places par 100 m² de surface de vente,

- . Au-delà de 2 500 m²: 15 places par 100 m² de surface de vente

Pour les autres commerces ne répondant pas à la spécificité du précédent alinéa :

Le nombre de places à réaliser doit tenir compte de la fréquentation, du fonctionnement, des livraisons de l'établissement. Il ne sera jamais inférieur à une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

- Etablissements industriels :
 - 1 place par 50 m² de surface de plancher.
- Etablissements artisanaux, dépôts, ateliers et entrepôts :
 - 1 place par 200 m² de surface de plancher.
- Etablissements divers :
 - Hôtel : 1 place par chambre
 - Restaurant, café : 1 place par 10 m² de salle
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue
 - Clinique ou foyer : 1 place pour deux lits
 - Salle de réunion, de spectacle ou de sport : 1 place pour deux personnes
 - Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de surface de plancher

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

ARTICLE 1AUf 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATERIE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les ensembles d'intérêt paysager et écologiques identifiés au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et figurant sur aux documents graphiques doivent être préservés : haies, arbres, mare et ses abords. Une modification ou une suppression partielle peuvent être admises afin de permettre la réalisation de voiries, de réseaux, d'accès à la parcelle ou en cas de nécessité justifiée par la configuration des lieux ou de l'importance du projet. La suppression ponctuelle d'un élément à conserver au titre de l'article L123-1-5 devra faire l'objet d'une mesure compensatoire détaillée.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être plantés d'arbustes et d'arbres à haute tige.
En dehors du secteur 1AUfc, les constructeurs doivent réaliser des espaces verts d'une surface minimale au moins égale à 20 % (vingt pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.
En secteur 1AUfc, les constructeurs doivent réaliser des espaces verts d'une surface minimale au moins égale à 15 % (quinze pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Dans toute la mesure du possible, la terre végétale provenant des décapages rendus nécessaires pour l'implantation des bâtiments et aménagements divers ne pourra être évacuée hors des limites des différentes parcelles. Cette terre végétale pourra créer des modèles de terrain.

Il sera planté au minimum 2 arbres de haute tige par aire de surface engazonnée ou plantée d'arbustes. Les aires de stationnement pour véhicules légers seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum. Les aires de stationnement pour cars ne sont pas concernées par cette disposition.

Le projet d'espaces verts sera joint au permis de construire et comprendra la désignation claire et complète des plantations et végétaux.

Si pour des raisons accidentelles ou autres, tout ou partie de ces haies ou plantations venaient à disparaître, le ou les propriétaires du ou des lots en cause sont tenus de les reconstituer à leurs frais.

Les haies ou plantations d'alignement qui se trouveront dans la partie privative seront conservées, sauf partiellement au niveau des accès aux lots. Si pour des raisons impératives expressément démontrées, l'occupant était amené à demander la suppression de tout ou partie d'une haie, il ne pourra être autorisé que s'il soumet un projet sur lequel il s'engagera, prévoyant, sur sa parcelle et en plus des espaces verts à établir ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Les bassins de rétention seront délimités par des talus à faible pente. La zone impartie au stockage des eaux sera enherbée avec un mélange grainier varié. Les abords immédiats des bassins de rétention feront l'objet d'un aménagement paysager basé sur la mise en valeur d'un milieu à dominante naturelle. Cette valorisation passe par une palette végétale riche, indigène et adaptée aux milieux humides (arbres et arbustes de ripisylve, etc....).

Si les services incendie imposent des talus bâchés, ils devront alors être protégés d'une haie bocagère.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUc

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une opération d'ensemble, à savoir la ZAC de la Corbinière. Elle pourra être aménagée en plusieurs phases, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation des différents secteurs.

RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les éoliennes hormis celles de hauteur inférieure à 12 m
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AUc- 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâties, quelle qu'en soit la durée, et sur des terrains bâties en dehors des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- Le changement de destination des constructions à usage d'hôtellerie ou de résidence hôtelière,
- Dans le secteur « espaces à usage commun à dominante paysagère » figuré à l'orientation d'aménagement, toutes les constructions sont interdites hormis celles mentionnées à l'article 1AUc-2.

ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'aménagement de la zone 1AUc devra s'inscrire dans une opération d'ensemble et être compatible avec les orientations d'aménagement figurant au présent PLU.

- Les constructions et installations destinées aux bureaux sont autorisées à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 500 m² par opération.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition :
 - qu'elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :
 - les locaux affectés aux services publics de proximité ;
 - les locaux destinés principalement à l'accueil du public ;
 - les crèches et haltes garderies ;
 - les constructions liées à l'accueil d'activités médicales et paramédicales, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
 - les établissements d'action sociale ;
 - les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;
 - les établissements culturels
 - les établissements sportifs ou de loisirs ;
 - les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
 - Les aires de stationnement et les constructions à usage de stationnement ;
 - les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
 - que toutes les mesures soient prises pour assurer leur compatibilité avec une zone essentiellement résidentielle (accès, stationnement, nuisances,...).
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'aménagement des opérations autorisées, et sous réserve du respect des prescriptions notamment en ce qui concerne les zones humides.
- Les installations classées et leurs extensions à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité du voisinage,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Dans le secteur « espaces à usage commun à dominante paysagère » figuré à l'orientation d'aménagement, les constructions sont interdites hormis celles liées à des installations de jeux, de jardins familiaux, et de production d'énergies renouvelables. Les panneaux solaires installés directement au sol sont autorisés.

ARTICLE 1AUc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Accès existants ou à créer

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques, privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Aucun nouvel accès direct des constructions par des véhicules n'est autorisé sur le chemin des Nondales.

II. Voiries

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les palettes de retournement créées dans les opérations ne sont pas soumises aux dimensionnements figurant sur les croquis joints en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AUc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

II. Alimentation en eau potable

- Un règlement de service d'eau potable est en vigueur sur le territoire communal.
- Toutes construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- 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 dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux pluviales

- Le plan de zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, définit les secteurs où l'imperméabilisation et les débits doivent être maîtrisés.
- Un règlement de service des eaux pluviales est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

III. Réseaux souples

- Un règlement de service sur les réseaux souples est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la Ville.
- Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou, aux clôtures ou aux aménagements paysagers.

ARTICLE 1AUc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cette règle a été supprimée par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites constituées par les voies publiques ou privées, les emprises publiques, les espaces privés à usage collectif ouverts au public.
- Les ouvrages techniques liés aux voiries et réseaux divers pourront déroger aux règles du présent article.
- L'implantation des constructions doit prendre en considération la géométrie de la parcelle support du projet, sa topographie, son orientation, les constructions adjacentes, les haies bocagères existantes et figurant à l'orientation d'aménagement.
- Le nu des façades des constructions doit être implanté soit sur la limite des voies et emprises publiques soit en retrait minimum de 1 m. Une implantation différente est toutefois autorisée

pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber un espace public.

ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites excepté celles visées à l'article 6.
- Les ouvrages techniques liés aux voiries et réseaux divers pourront déroger aux règles du présent article.
- L'implantation des constructions doit prendre en considération la géométrie de la parcelle support du projet, sa topographie, son orientation, les constructions adjacentes, les haies bocagères existantes et figurant à l'orientation d'aménagement.
- A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au minimum de 1 m. Une implantation différente est toutefois autorisée pour les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm sous réserve de ne pas surplomber un fonds voisin. Une implantation différente est également autorisée lorsque le projet concerne une lucarne.
- Les bassins des piscines seront obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'unité foncière. Les toitures terrasses végétalisées viennent en diminution de cette emprise au sol. Est considérée comme toiture-terrasse végétalisée, un ensemble de matériaux et végétaux mis en place avec l'objectif d'assurer la pérennité de la végétation comme de la construction. Elle est donc par définition inaccessible hormis pour son entretien.
- Les piscines couvertes ou non ne seront pas comptées dans ce coefficient, de même que les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.1 Dans le secteur « hauteur limitée » figurant au document graphique

- La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction et la cote de voirie finie réalisée au droit du terrain. Dans le cas de construction ou d'aménagement spécifiques, de configuration particulière du terrain ou de l'espace public, d'autres points singuliers de niveling pourront servir de référence.
- La hauteur est limitée à 6 m.
- La hauteur n'est pas limitée pour les ouvrages techniques indispensables, tels que cheminées et autres superstructures.

10.2 En dehors du secteur « hauteur limitée » figurant au document graphique

- La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de la construction et la cote de voirie finie réalisée au droit du terrain. Dans le cas de construction ou d'aménagement spécifiques, de configuration particulière du terrain ou de l'espace public, d'autres points singuliers de nivellation pourront servir de référence.
- La hauteur est limitée à 12 m.
- En cas de la réalisation d'un niveau de stationnement en sous-œuvre de la construction, la hauteur de 12 m sera mesurée à partir d'un socle servant à l'accueil des véhicules. La hauteur de celui-ci ne pourra pas être supérieur à 1,50m mesuré en tout point de la construction.
- La hauteur n'est pas limitée pour les ouvrages techniques indispensables, tels que cheminées et autres superstructures.

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1. Principes généraux

- Dans le cadre de la mise en œuvre des projets de construction et d'aménagement des espaces libres, il s'agit de :
 - décliner un projet cohérent dans toutes ses composantes,
 - s'insérer avec harmonie dans l'environnement général créé par l'espace public,
 - prendre en compte les caractéristiques de la parcelle support du projet,
 - assurer des continuités cohérentes avec les projets adjacents,
 - prendre en compte des aspects de développement durable, d'écoconstruction, de maîtrise des énergies.
- Les constructions doivent alors s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux et leur pérennité,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale et une mise en œuvre de qualité,
 - la préservation et la réutilisation des détails architecturaux dans le cas d'une rénovation,
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2. Annexes et abris

- Leur répartition, leur surface dépendent de la taille de la parcelle, des accès, de l'organisation des autres constructions. Ils peuvent être traités comme la construction principale ou bien faire appel à une architecture plus légère.

11.3. Clôtures

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et l'ambiance de la séquence urbaine considérée. Leur hauteur hors-tout est limitée à 1,80m.

- Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale 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 limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

ARTICLE 1AUc 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement peuvent être réalisées en dehors de la parcelle support du projet sur une parcelle non contiguë privative, dans le cadre d'aménagements ou de constructions individuels ou collectifs.

12.1 Constructions destinées à l'habitation :

- Véhicules :
 - 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40 m²,
 - 1,5 place par logement dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 40 m², le nombre entier supérieur étant à retenir,
 - pour les projets de construction comportant plus de 15 logements, il est demandé une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements, le nombre entier supérieur étant à retenir
- Deux-roues :
 - 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40 m²
 - 2 places par logement dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 40 m², le nombre entier supérieur étant à retenir

12.2 Constructions destinées aux bureaux et services :

- Véhicules :
 - 1 place par 40 m² de surface de plancher
- Deux-roues :
 - 1 place par 40 m² de surface de plancher

12.3 Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif énumérés à l'article 1AUc-2 :

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être pris en considération selon la nature de l'usage accueilli et la situation du projet.

ARTICLE 1AUc 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les haies figurées à l'orientation d'aménagement doivent être maintenues et entretenues. Des trouées sont autorisées pour assurer la desserte de l'opération tant en voiries, cheminements que réseaux.
- Les mares figurées à l'orientation d'aménagement doivent être maintenues. Des aménagements sont autorisés dès lors qu'ils contribuent à maintenir leur fonctionnalité ou à leur mise en sécurité.
- Les zones humides figurées à l'orientation d'aménagement et au document graphique du règlement doivent être maintenues. Des aménagements sont autorisés dès lors qu'ils contribuent à leur valorisation et ont fait l'objet d'une demande d'autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement.
- Les plantations existantes, en particulier en limite de parcelle, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et qualité.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Le rapport de présentation indique « qu'il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. »

Cette zone comprend trois secteurs :

- **2AUh** qui sera à vocation principale d'habitat,
- **2AUf** qui sera à vocation d'activités,
- **2AUI** qui correspond à une vocation d'hébergement touristique, d'activités de sports et de loisirs.

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 2AU- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ainsi que les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. De même, sont autorisées les installations d'intérêt général dédiées aux télécommunications (supports, locaux, dispositifs techniques...).
- Les aménagements et extensions des bâtiments existants à usage d'habitation et la création d'annexes isolées, sous réserve que cette extension n'excède pas 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation de la présente révision.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager identifié aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, sera soumis à une déclaration préalable conformément à l'article R. 421.23 du même code.

ARTICLE 2AU- 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Aucun accès n'est autorisé sur les RD 213 et 751.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé, hors agglomération, sur la RD 13 à l'Ouest de la RD 286 ni sur la RD 286, au Sud de la Route Bleue.

ARTICLE 2AU- 4

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU- 5

Non réglementé.

ARTICLE 2AU- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie pourront déroger aux règles du présent article.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins :

- 100 m de l'axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu'à l'intersection avec la RD 751, pour les logements, activités d'hébergement et d'enseignement,
- 50 m de l'axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu'à l'intersection avec la RD 751, pour les autres activités,
- 50 m de l'axe de la RD 751,
- 30 m de l'axe des bretelles d'accès à la RD 213, et de la bretelle d'accès à l'échangeur du chaudron (intersection RD 213 / RD 751),
- 25 m de l'axe des autres RD
- 5 m de l'alignement des autres voies
- 15 m des berges des cours d'eau.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie, ainsi que pour les installations d'intérêt général dédiées aux télécommunications (supports, locaux, dispositifs techniques...).

ARTICLE 2AU- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie ainsi que les éléments techniques d'évacuation des eaux pluviales pourront déroger aux règles du présent article.

7.1. Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de ces limites.

7.2. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage... Il en va de même pour les installations d'intérêt général dédiées aux télécommunications (supports, locaux, dispositifs techniques...). Des implantations différentes sont également autorisées lorsque le projet concerne une lucarne.

ARTICLE 2AU- 8 à 2AU- 11

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale 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 limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

ARTICLE 2AU- 12

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE 2AU- 13

Les plantations existantes doivent être maintenues ou compensées par des plantations équivalentes en choisissant parmi les espèces végétales préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères et en prenant en compte le barème des arbres. Ces deux documents sont annexés au présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Le rapport de présentation indique « qu'il s'agit d'une zone ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Elle comprend trois secteurs :

- **Aa** n'autorisant que les extensions des constructions et installations existantes, et de nouveaux logements de fonction,
- **Ab** interdisant toute construction à l'exception des ouvrages de service public ou d'intérêt général,
- **Ax**, identifiant les espaces autour ou à proximité directe des sièges agricoles, dans lesquels peuvent être envisagées les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, hormis les nouveaux logements de fonction.

RAPPEL

- L'édition des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Tout projet d'installation et/ou de construction doit se soumettre aux dispositions de la loi littoral.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception de celui exercé dans le cadre des aires naturelles de camping à la ferme.
- Toute construction ou installation, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 et de celles nécessaires aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt général.
- L'installation au sol de panneaux solaires, qu'il s'agisse ou non de champs photovoltaïques.
- Les éoliennes sur des mâts d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager identifié aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, sera soumis à une déclaration préalable conformément à l'article R. 421.23 du même code.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone :

- Y compris en coupure d'urbanisation, les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, devront être justifiés par des nécessités techniques impératives.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la gestion du réseau hydraulique, à la sécurité des personnes, ou de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau, notamment lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.

En secteurs Aa et Ax :

- Les extensions des logements existants seront autorisées.
- Les piscines sont autorisées sous réserve d'être liées à des logements existants.
- A l'exception des ouvrages interdits à l'article A1, les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés.

En secteur Aa :

- Les extensions des constructions et installations existantes, indépendamment de celles des logements de fonction, en particulier celles nécessaires à la mise aux normes des sièges existants.
- Toute création de logement de fonction, de gîte et/ou chambre d'hôtes accessoires de l'activité agricole, dans les conditions énoncées aux deux alinéas ci-après, devra respecter une distance d'au moins 100 mètres par rapport aux bâtiments et installations d'élevage d'une autre exploitation que celle à laquelle ces nouvelles constructions seraient liées.
- Les activités de gîte rural, chambre d'hôte et accueil à la ferme, accessoires à l'activité agricole, doivent être réalisées dans des bâtiments existants.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole pour une présence permanente, et d'être implantées, en priorité, le plus près possible d'un noyau bâti existant proche comprenant déjà des constructions à usage d'habitation pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir ou, si cela s'avère indispensable à la gestion de l'exploitation, à proximité ou le plus près possible du siège d'exploitation.
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'y accueillir un nouveau logement de fonction ou en vue d'autoriser l'accueil d'activités de diversification accessoires à l'exploitation agricole, principale, (gîte rural, chambre d'hôtes, accueil pédagogique, etc.) à condition :
 - que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité, et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
 - qu'en cas d'affectation à une activité de loisirs ou de tourisme, elle soit liée et dans le prolongement d'une exploitation agricole déjà existante,
 - que l'assainissement soit réalisable.

De plus, en secteur Ax :

- Sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception des nouveaux logements de fonction.
- La construction de locaux destinés à la vente ou à la transformation de produits issus de l'activité agricole,
- La construction d'annexes aux constructions autorisées à condition qu'elles soient édifiées à proximité du bâtiment concerné et sur le même îlot de propriété.
- Les bâtiments nouveaux d'élevage et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, et d'être implantées à plus de 100 m de toute limite de zone U, 1AU et 2AU, et à plus de 100 m de toute construction à usage d'habitation à l'exception de celle de l'exploitant concerné par ces bâtiments.
- Les extensions de bâtiments d'élevage existants, à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, et d'être implantées :
 - Si possible à l'opposé des tiers existants,
 - Dans le respect des distances sanitaires liées au statut réel de l'exploitation, par rapport à toute limite de zone U, 1AU et 2AU et par rapport aux tiers existants, si l'implantation à l'opposé de ces derniers est impossible.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Aucun accès n'est autorisé sur les RD 213 et 751.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé, hors agglomération, sur la RD 13 à l'Ouest de la RD 286 ni sur la RD 286, au Sud de la Route Bleue.

I. Accès et voirie existants

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Accès et voirie nouveaux

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Réseaux souples

- Un règlement de service sur les réseaux souples est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement non collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement non collectif.
- Un règlement de service d'assainissement non collectif est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

- Toutefois, en la présence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau.
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans un milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur. Dans le cas d'un raccordement au réseau, un pré-traitement peut notamment être prescrit.
- Le rejet d'effluents non domestiques agricoles dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

b) Eaux pluviales

- Le plan de zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, définit les secteurs où l'imperméabilisation et les débits doivent être maîtrisés.
- Un règlement de service des eaux pluviales est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Le règlement de service des eaux pluviales demande que soit favorisé le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence d'une autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, pour tous les projets, le débit de fuite à respecter est de 3 litres par seconde par hectare pour une pluie d'occurrence décennale. Les aménagements nécessaires pour respecter cette disposition devront être explicitement présentés au permis de construire et sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Projets d'aménagement dont la surface est inférieure à 1 hectare :
 - Sur le territoire communal, les parcelles de surface comprises entre 2 000 m² et 1 ha sont soumises à l'obligation de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales,
 - Cas particulier du bassin versant du Cracault : obligation de rétention à la parcelle dès 20 m² de construction.
- Les projets d'aménagement dont la surface est supérieure à 1 hectare font l'objet d'un dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau :
 - soumis à déclaration pour une superficie supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha,
 - soumis à autorisation, avec enquête publique, pour une superficie supérieure ou égale à 20 ha.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie pourront déroger aux règles du présent article.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins :

- 100 m de l'axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu'à l'intersection avec la RD 751, pour les logements, activités d'hébergement et d'enseignement,
- 50 m de l'axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu'à l'intersection avec la RD 751, pour les autres activités,
- 50 m de l'axe de la RD 751,
- 30 m de l'axe des bretelles d'accès à la RD 213, et de la bretelle d'accès à l'échangeur du chaudron (intersection RD 213 / RD 751),
- 25 m de l'axe des autres RD
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques que les RD et d'au moins 2 m de la limite d'emprise des voies privées.
- 15 m des berges des cours d'eau.

Une implantation différente est toutefois autorisée :

- lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne une lucarne,
- lorsque le projet concerne une mise aux normes de bâtiments d'exploitation,
- lorsque le projet concerne une pergola bioclimatique,
- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, implantée différemment, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site. Cette implantation ne doit cependant pas générer une gêne à la sécurité sur la circulation publique.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie ainsi que les éléments techniques d'évacuation des eaux pluviales pourront déroger aux règles du présent article.

- Les bassins des piscines seront obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres.
- Les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci. Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet de construction vient s'adosser à un mur de pierre à conserver, ou lorsque le projet concerne une pergola bioclimatique.
- Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite de propriété, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec la limite de propriété, un angle de 90° minimum.
- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement), et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nh et Nd. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable

(établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Nh et Nd proches.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, ainsi que pour les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique. Une implantation est également autorisée lorsque le projet de construction vient s'adosser à un mur de pierre à conserver.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel ou à défaut, le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellation pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur maximale des constructions à usage de services publics, d'intérêt général ou d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, et des lucarnes.
- La hauteur des constructions ne peut excéder :

Destination	Egout de toiture	Annexes
Logements de fonction	6 m	4 m
Bâtiments utilitaires	Non réglementée	Non réglementée

- Une hauteur supérieure sera possible en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1. Rénovation

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade ou d'agrandissement, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

11.2. Construction

Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
-
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
 - Les extensions aux constructions principales, annexes en bois seront autorisées.
 - Les constructions et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager.

11.3. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, de même que les tuiles photovoltaïques ou les ardoises photovoltaïques.
- Quelque soit leur surface, les pergolas bioclimatiques pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à au moins deux versants. Des toitures-terrasses peuvent être admises uniquement pour :
 - o des extensions de constructions existantes déjà intégralement couvertes en toitures-terrasses,
 - o des garages,
 - o des balcons, loggias ou lucarnes,
 - o pour des éléments secondaires de liaison de ces constructions, ces éléments ne devant pas excéder une longueur de 5 m dans la plus grande longueur.
- Pour les toitures en pente, cette dernière sera soit :
 - comprise entre 16 et 26° pour les toitures en tuiles,
 - 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

- Les matériaux utilisés, pour les toitures des logements de fonction, seront soit :
 - des tuiles dans des teintes traditionnelles suivant le cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement,
 - des ardoises naturelles,
 - pour les toitures terrasses, du zinc, bacs aciers mats ou une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - du zinc en cas de réfection de toiture déjà couverte en zinc, lorsque la pente existante ne permet ni la tuile ni l'ardoise, ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction déjà couverte en zinc, ou lorsqu'il s'agit d'éléments techniques de jonction entre des pans de toiture, ou lorsqu'il s'agit de lucarnes.
 - du verre s'il s'agit de volumes secondaires au corps principal du bâtiment (exemple : élément de liaison),
 - des matériaux translucides ou autres s'intégrant avec la construction existante pour les vérandas qui n'utiliseraient ni la tuile ni l'ardoise,
 - des matériaux translucides pour les serres.
- Aucun matériau particulier n'est prescrit pour les pergolas.
- Les annexes, les vérandas et les locaux à vélos pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.

11.4. Clôtures

- Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale 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 limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.
- La hauteur des clôtures pourra être supérieure aux règles édictées ci-après, pour des motifs de sécurité dûment justifiés.
- Les murs de pierre existants seront maintenus et entretenus. En cas de démolition-reconstruction, ces murs seront reconstitués de pierres à l'identique ou, à défaut, de pierres de schiste gréseux. En cas de rénovation ou de percements, le type de pierre et les finitions devront être à l'identique.
- Les murs historiques en pierre de pays ou de schiste gréseux ne doivent pas être démolis, sauf au niveau des percements pouvant être autorisés.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité). Dans tous les cas, elles ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 m sur l'alignement ou sur la limite de la marge de recul, et 1,80 m sur les autres limites.
- La réalisation de clôtures constituées de haies libres et champêtres est recommandée. Aucun mur plein ne sera autorisé.
- Les espèces végétales des haies éventuelles devront être choisies parmi celles préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexés au présent règlement.
- Les éléments de clôture ne doivent pas être supérieurs à 1,80 m et peuvent être doublés par une haie vive.

- Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Tout dépôt ou stockage de matériaux visible depuis la voie publique devra être masqué par un écran minéral ou végétal.
- Les abords des constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager.
- Dans le périmètre de protection de l'Etang du Gros Caillou, le drainage des zones humides et des prairies de bas-fonds qui participent à l'alimentation des ruisseaux est interdit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nd

Le rapport de présentation indique que « la zone Nd correspond aux secteurs naturels destinés à être protégés en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. »

Elle comprend quatre sous-secteurs :

- **Ndep** qui correspond à la station d'épuration.
- **Ndm** qui correspond au domaine public maritime (DPM). Aucune construction ou installation n'y est autorisée à l'exception des ouvrages nécessaires aux services publics et à la défense contre la mer.
- **Nds** qui délimite, au titre des dispositions de l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- **Ndr** qui est situé dans la ZAC de la Ria, créée par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2005, et est destiné, d'une part, à permettre l'évolution des activités ferroviaires (gare – voie ferrée) et, d'autre part, à transformer l'ancien espace de la Ria de Pornic en un vaste parc assurant la transition entre le port d'eau de mer et le marais de Haute Perche, ouvert au public. Ce secteur pourra non seulement accueillir les équipements ferroviaires et activités qui y sont liées, mais aussi les ouvrages techniques nécessaires à son désenclavement (voies d'accès à partir de la route Bleue, voie inter quartiers).

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE Nd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article Nd 2.
- Les éoliennes.
- L'installation au sol de panneaux solaires, qu'il s'agisse ou non de champs photovoltaïques.
- Toute construction à l'intérieur des zones non aedificandi figurant au plan de zonage.

ARTICLE Nd 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Dans le sous-secteur Ndep :

- Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation de la station d'épuration.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la gestion du réseau

hydraulique, à la sécurité des personnes, ou de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.

- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.

Dans le sous-secteur Nds, en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.146-6 et de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123.1 à R 123.33 du code de l'environnement, 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, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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 pêcheries, 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 ;

b) La réfection des bâtiments existants et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi n°83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le sous-secteur Ndm :

- Les équipements d'infrastructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.
- Les installations nécessaires à des services publics ou à la défense contre la mer, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection du secteur.
- Les équipements sanitaires tels que toilettes publiques ou douches publiques.
- Les permis précaires et saisonniers sont autorisés.
- La reconstruction et l'aménagement des pêcheries existantes sont autorisés.
- Les installations liées aux services balnéaires sont autorisées sous réserve de respecter les conditions autorisées par les textes régissant ce type d'occupation sur le domaine public maritime.

Dans le sous-secteur Ndr :

- Les équipements d'infrastructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.
- Les constructions et équipements liés aux activités ferroviaires (gare, voie ferrée, locaux techniques, etc...) mais aussi les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du parc. Ce secteur pourra accueillir les voies nécessaires à son désenclavement (voies d'accès à partir de la route Bleue, voie interquartier).
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la gestion du réseau hydraulique, à la sécurité des personnes, ou de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.

- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.

Dans le reste de la zone :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, bassins d'orage, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les locaux démontables nécessaires à l'activité touristique des plages (bars, restaurants de plages temporaires,...),
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre I du présent règlement.
- En dehors de la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, reconstruction après sinistre de constructions dans un volume égal ou moindre au précédent à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- En dehors de la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, les aires de stationnement,
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la gestion du réseau hydraulique, à la sécurité des personnes, ou de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- Les constructions de toute nature, installations et dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- Dans la bande de 100 mètres, en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.146-4-III du Code de l'Urbanisme, les aménagements, constructions et installations strictement liés et nécessaires à l'exploitation, la gestion, le fonctionnement et l'accès du public au port de plaisance et au nautisme, sous réserve de nécessiter la proximité immédiate de l'eau et d'une parfaite intégration paysagère et environnementale, après enquête publique selon les modalités de la loi n°83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret n°85.453 du 23 avril 1985.
- Dans la bande de 100 mètres, sont autorisés les constructions et équipements liés à l'accueil des baigneurs.

ARTICLE Nd 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Aucun accès n'est autorisé sur les RD 213 et 751.

Aucun nouvel accès n'est autorisé, hors agglomération, sur la RD 13 à l'Ouest de la RD 286 ni sur la RD 286, au Sud de la Route Bleue.

I. Accès et voirie existants

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Accès et voirie nouveaux

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Nd 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Réseaux souples

- Un règlement de service sur les réseaux souples est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- 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 dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux usées - assainissement non collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement non collectif.
- Un règlement de service d'assainissement non collectif est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.

c) Eaux pluviales

- Le plan de zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, définit les secteurs où l'imperméabilisation et les débits doivent être maîtrisés.
- Un règlement de service des eaux pluviales est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Le règlement de service des eaux pluviales demande que soit favorisé le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence d'une autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, pour tous les projets, le débit de fuite à respecter est de 3 litres par seconde par hectare pour une pluie d'occurrence décennale. Les aménagements nécessaires pour respecter cette disposition devront être explicitement présentés au permis de construire et sont à la charge exclusive du propriétaire.
 - Projets d'aménagement dont la surface est inférieure à 1 hectare :
 - Sur le territoire communal, les parcelles de surface comprises entre 2 000 m² et 1 ha sont soumises à l'obligation de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales,
 - Cas particulier du bassin versant du Cracault : obligation de rétention à la parcelle dès 20 m² de construction.
 - Les projets d'aménagement dont la surface est supérieure à 1 hectare font l'objet d'un dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau :
 - soumis à déclaration pour une superficie supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha,
 - soumis à autorisation, avec enquête publique, pour une superficie supérieure ou égale à 20 ha.

ARTICLE Nd 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Nd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie pourront déroger aux règles du présent article.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins :

- 50 m de l'axe de la RD 213
- 30 m de l'axe de la bretelle de l'échangeur du chaudron (intersection entre les RD 213 et 751)
- 50 m de l'axe de la RD 751,
- 25 m de l'axe des autres RD
- 5 m de l'alignement des autres voies
- 15 m des berges des cours d'eau.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

Toutes constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

ARTICLE Nd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie ainsi que les éléments techniques d'évacuation des eaux pluviales pourront déroger aux règles du présent article.

- A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m. Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet de construction vient s'adosser à un mur de pierre à conserver. Une implantation différente est également autorisée lorsque le projet concerne une lucarne.
- Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite de propriété, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec la limite de propriété, un angle de 90° minimum.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

ARTICLE Nd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Nd 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Nd 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel ou à défaut, le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellation pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur maximale des constructions à usage de services publics, d'intérêt général ou d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- La hauteur des constructions ne peut excéder 3,50 m. Une hauteur supérieure sera possible en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE Nd 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1. Généralités

Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes,
- la qualité et la pérennité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

En sous-secteur Ndr :

L'aspect extérieur des constructions devra être traité de manière à ce que celles-ci s'insèrent harmonieusement dans le parc de la Ria ou au bord de l'eau ou au contact de l'architecture de la gare existante qui devra être préservée.

Seront privilégiées les écritures architecturales se référant à l'histoire balnéaire de Pornic et permettant une insertion discrète dans le parc.

11.2. Toitures en dehors du sous-secteur Ndr :

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, de même que les tuiles photovoltaïques ou les ardoises photovoltaïques.
- Les installations comprises dans les périmètres de sous-concession de plage ne sont pas assujetties aux règles du présent chapitre.

- Pour les toitures en pente, cette dernière sera soit :
 - comprise entre 16 et 26° pour les toitures en tuiles,
 - 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Les matériaux utilisés seront soit :
 - des tuiles dans des teintes traditionnelles suivant le cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement,
 - des ardoises naturelles.
 - du zinc lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction déjà couverte en zinc.

11.3. Clôtures

- Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale 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 limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.
- La hauteur des clôtures pourra être supérieure aux règles édictées ci-après, pour des motifs de sécurité dûment justifiés.
- Les murs de pierre existants seront maintenus et entretenus. En cas de démolition-reconstruction, ces murs seront reconstitués de pierres à l'identique ou, à défaut, de pierres de schiste gréseux. En cas de rénovation ou de percements, le type de pierre et les finitions devront être à l'identique.
- Les murs historiques en pierre de pays ou de schiste gréseux ne doivent pas être démolis, sauf au niveau des percements pouvant être autorisés.
- Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article Nda 6 doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité). Dans tous les cas, elles ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 m sur l'alignement ou sur la limite de la marge de recul, et 1,80 m sur les autres limites.
- En cas de clôtures constituées de haies libres et champêtres, les espèces végétales devront être choisies parmi celles préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexés au présent règlement.
- Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,80 m.

ARTICLE Nd 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

**ARTICLE Nd 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE
REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS
ET DE PLANTATIONS**

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Dans le périmètre de protection de l'Etang du Gros Caillou, le drainage des zones humides et des prairies de bas-fonds qui participent à l'alimentation des ruisseaux est interdit.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh

Le rapport de présentation indique que « la zone Nh correspond à des secteurs d'habitat diffus pouvant admettre l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité,...). »

La zone Nh comprend cinq secteurs :

- **Nh1** dans lequel des extensions mesurées de l'existant peuvent être autorisées ainsi que, sous certaines conditions, des changements de destination sans création de logement nouveau; les constructions nouvelles y sont donc interdits.
- **Nh2** dans lesquels, en plus des extensions mesurées de l'existant autorisées comme en Nh1, peuvent être autorisés, sous certaines conditions, les changements de destination avec création d'un nouveau logement. Les constructions nouvelles y sont interdites.
- **Nh3** permettant les mêmes dispositions que les secteurs Nh1 et Nh2 et, de plus, quelques constructions nouvelles dans des proportions limitées.
- **Nhh** correspond à des activités hôtelières ou de résidences touristiques qu'il convient de conserver,
- **Nhch** correspondant à un refuge pour animaux.

RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, vient compléter les règles du PLU.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article N 2 :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, autres que celles autorisées à l'article Nh2,
- Toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.
- Tout changement de destination autre que ceux autorisés à l'article Nh2,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées,

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets ou de carcasses de véhicules ou tout autre dépôt,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les éoliennes.

De plus, en secteur Nhh :

- Les constructions et installations autres que celles indiquées à l'article Nhh 2,

ARTICLE N° 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager identifié aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, sera soumis à une déclaration préalable conformément à l'article R. 421.23 du même code.
- En dehors de la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, la reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés.
- En dehors de la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, les aires de stationnement,

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la gestion du réseau hydraulique, à la sécurité des personnes, ou de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.

- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines quand elles sont en dehors de la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, et si la topographie l'exige.
- En dehors de la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage :
 - les extensions des bâtiments existants seront autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol existant au 2 décembre 2011.
 - les annexes détachées ou non de la construction principale seront autorisées sous réserve que leur hauteur à l'égout n'excède pas 4 mètres, et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres des maisons d'habitations existantes et que leur emprise au sol n'excède pas 40 m².
 - les piscines seront autorisées.
 - Les garages couverts sous forme de carport sous réserve d'être implantés à l'arrière de la construction principale, sauf impossibilité due à des contraintes techniques ou à la configuration du terrain
 - les changements de destination au bénéfice de l'habitat sans création de nouveau logement seront admis sous condition :
 1. de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie),
 2. de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m,
 3. que le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial,
 4. cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,
 5. de ne créer ni de surélévation excédant 1 mètre.

De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nh2 :

- Les changements de destination visant à créer un nouveau logement seront admis sous condition :
 6. de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie),
 7. de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m,
 8. que le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial,
 9. cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,
 10. de ne créer ni de surélévation excédant 1 mètre.

De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nh3 :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m.

- Les changements de destination visant à créer un nouveau logement seront admis sous dans les mêmes conditions qu'en Nh2.

De plus, en secteur Nhh :

- Les changements de destination sous réserve d'être au bénéfice d'activités hôtelières et des services qui lui sont liés.
- Les logements de fonction sous réserve d'être intégrés au bâtiment d'activités,
- Les extensions aux constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision sous réserve d'être complémentaires de l'activité existante dans le secteur,
- Les changements d'affectation sous réserve de ne pas diminuer la capacité d'hébergement de l'établissement concerné.

De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nhch :

- Les constructions, extensions et installations sous réserve d'être à vocation de refuge pour animaux ou d'être liées et nécessaires à l'activité du refuge.

ARTICLE Nh 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Aucun accès n'est autorisé sur les RD 213 et 751.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé, hors agglomération, sur la RD 13 à l'Ouest de la RD 286 ni sur la RD 286, au Sud de la Route Bleue.

I. Accès existants ou à créer

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques, privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 4 m de largeur. Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les opérations en déclaration préalable ou permis d'aménager, comportant plus de deux lots, auront des accès regroupés.
- Les portails d'accès doivent être, dans la mesure du possible, placés en retrait de 5 m de l'alignement. Si cet aménagement s'avère impossible, toute autorisation pourra être refusée si les conditions de sécurité sur la voirie ne sont pas assurées par le projet.

II. Voiries existantes ou à créer

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre la réalisation de manœuvres.

- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- Les opérations devront donner sur des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile et répondant aux conditions suivantes :

Type de circulation	Largeur de chaussée	Largeur d'emprise
Desserte jusqu'à 6 lots	5 m	/
Desserte de plus de 6 lots	5 m	8 m
Voies en impasse ≤ 20 m	4 m	/

- Les palettes de retournement créées dans les opérations se référeront aux dimensionnements figurant sur les croquis figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE Nh 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

- Un règlement de service d'eau potable est en vigueur sur le territoire communal.
- Toutes construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Réseaux souples

- Un règlement de service sur les réseaux souples est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la Ville.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement non collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement non collectif.
- Un règlement de service d'assainissement non collectif est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.

b) Eaux pluviales

- Le plan de zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, définit les secteurs où l'imperméabilisation et les débits doivent être maîtrisés.
- Un règlement de service des eaux pluviales est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Le règlement de service des eaux pluviales demande que soit favorisé le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence d'une autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, pour tous les projets, le débit de fuite à respecter est de 3 litres par seconde par hectare pour une pluie d'occurrence décennale. Les aménagements nécessaires pour respecter cette disposition devront être explicitement présentés au permis de construire et sont à la charge exclusive du propriétaire.
 - Projets d'aménagement dont la surface est inférieure à 1 hectare :
 - Sur le territoire communal, les parcelles de surface comprises entre 2 000 m² et 1 ha sont soumises à l'obligation de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales,
 - Cas particulier du bassin versant du Cracault : obligation de rétention à la parcelle dès 20 m² de construction.
 - Les projets d'aménagement dont la surface est supérieure à 1 hectare font l'objet d'un dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau :
 - soumis à déclaration pour une superficie supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha,
 - soumis à autorisation, avec enquête publique, pour une superficie supérieure ou égale à 20 ha.

ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie pourront déroger aux règles du présent article.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins :

- 100 m de l'axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu'à l'intersection avec la RD 751, pour les logements, activités d'hébergement et d'enseignement,
- 50 m de l'axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu'à l'intersection avec la RD 751, pour les autres activités,
- 30 m de l'axe des bretelles d'accès à la RD 213, et de la bretelle d'accès à l'échangeur du chaudron (intersection RD 213 / RD 751),
- 25 m de l'axe des autres RD
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques que les RD et d'au moins 2 m de la limite d'emprise des voies privées.
- 15 m des berges des cours d'eau.

Une implantation différente est toutefois autorisée :

- lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- lorsque le projet concerne une pergola bioclimatique,
- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, implantée différemment, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site. Cette implantation ne doit cependant pas générer une gêne à la sécurité sur la circulation publique.
- le long des liaisons douces.

ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie ainsi que les éléments techniques d'évacuation des eaux pluviales pourront déroger aux règles du présent article.

- Les bassins des piscines seront obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres.

7.1. Implantation dans une bande de 15 m à partir de la limite de recul définie à l'article Nh 6 :
A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 m, sauf pour les annexes pour lesquelles le minimum est de 1 mètre.

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3.20 m à l'adossement peuvent être implantées en limite de propriété.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou pour une pergola bioclimatique, ou pour un projet de construction venant s'adosser à un mur de pierre à conserver, ou le long des liaisons douces.

Une implantation différente est également autorisée lorsque le projet concerne une lucarne.

Une hauteur supérieure à 3,20 m en limite de propriété est admise en cas d'extension d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, lorsque le parti architectural le justifie.

Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite de propriété, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec la limite de propriété, un angle de 90° minimum.

7.2. Implantation au-delà de la bande de 15 m définie à l'alinéa 7.1. :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m, sauf pour les annexes pour lesquelles le minimum est de 1 mètre.

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3.20 m à l'adossement peuvent être implantées en limite de propriété.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ou pour une pergola bioclimatique, ou le long des liaisons douces.

Une implantation différente est également autorisée lorsque le projet concerne une lucarne.

Une hauteur supérieure à 3,20 m en limite de propriété est admise en cas d'extension d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, lorsque le parti architectural le justifie.

ARTICLE Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sur les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m² est limitée à :

50%, hors opération d'ensemble, du terrain compris en Nh.

50% de l'emprise de l'opération en cas de permis d'aménager, de déclaration préalable ou de zone d'aménagement concerté.

Les piscines couvertes ou non ne seront pas comptées dans ce coefficient, de même que les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

L'emprise au sol des constructions sur les terrains d'une superficie supérieure à 500 m² est limitée à :

30%, hors opération d'ensemble, du terrain compris en Nh,

30% de l'emprise de l'opération en cas de permis d'aménager, de déclaration préalable ou de zone d'aménagement concerté.

Les piscines couvertes ou non ne seront pas comptées dans ce coefficient, de même que les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel ou à défaut, le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il en va de même :
 - o des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
 - o des lucarnes.
- La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit, le comble ne pouvant être aménagé que sur un niveau.
Une hauteur différente, en dépassement, pourra éventuellement être autorisée dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines.
- Cette disposition sera également possible en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères précise les conditions d'expression architecturale et préconise des principes durables concernant le paysage et la prise en compte de l'environnement.

11.1. Rénovation

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

11.2. Construction

Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
-
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
 - Les extensions aux constructions principales et annexes en bois seront autorisées.

11.3. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, de même que les tuiles photovoltaïques ou les ardoises photovoltaïques.
- Quelque soit leur surface, les pergolas bioclimatiques pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à au moins deux versants. Des toitures-terrasses peuvent être admises uniquement pour :
 - des extensions de constructions existantes déjà intégralement couvertes en toitures-terrasses,
 - des garages,
 - des balcons, loggias ou lucarnes,
 - pour des éléments secondaires de liaison de ces constructions, ces éléments ne devant pas excéder une longueur de 5 m dans la plus grande longueur.
- Pour les toitures en pente, cette dernière sera soit :
 - comprise entre 16 et 26° pour les toitures en tuiles,
 - 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Les matériaux utilisés seront soit :
 - des tuiles dans des teintes traditionnelles suivant le cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement,
 - des ardoises naturelles,
 - pour les toitures terrasses, du zinc, bacs aciers mats ou une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - du zinc en cas de réfection de toiture déjà couverte en zinc, lorsque la pente existante ne permet ni la tuile ni l'ardoise, ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction déjà couverte en zinc, ou lorsqu'il s'agit d'éléments techniques de jonction entre des pans de toiture, ou lorsqu'il s'agit de lucarnes.
 - du verre s'il s'agit de volumes secondaires au corps principal du bâtiment (exemple : élément de liaison),
 - des matériaux translucides ou autres s'intégrant avec la construction existante pour les vérandas qui n'utiliseraient ni la tuile ni l'ardoise,
 - des matériaux translucides pour les serres.Aucun matériau particulier n'est prescrit pour les pergolas.
- Les annexes pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents dans le cas d'annexes d'une surface inférieure à 10 m².
- Les vérandas, les garages et les locaux à vélos pourront avoir des pentes et des matériaux différents de ceux de la construction principale.

11.4. Clôtures

- Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale 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 limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.
- La hauteur des clôtures pourra être supérieure aux règles édictées ci-après, pour des motifs de sécurité dûment justifiés.

- Les murs de pierre existants seront maintenus et entretenus. En cas de démolition-reconstruction, ces murs seront reconstitués de pierres à l'identique ou, à défaut, de pierres de schiste gréseux. En cas de rénovation ou de percements, le type de pierre et les finitions devront être à l'identique.
- Les murs historiques en pierre de pays ou de schiste gréseux ne doivent pas être démolis, sauf au niveau des percements pouvant être autorisés.
- Les espèces végétales des haies éventuelles devront être choisies parmi celles préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexés au présent règlement.
- Des hauteurs et modalités de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière, en particulier pour des questions de sécurité, dès lors que c'est justifié.

11.4.1. Clôtures sur desserte publique ou privée :

- Les clôtures donnant sur les voies de desserte publiques, et leurs retours, doivent contribuer à mettre en valeur l'espace public. Elles doivent être en harmonie avec les clôtures existantes donnant sur le même espace de desserte.
- Les clôtures sur desserte publique ou privée seront constituées soit :
 - d'un muret de pierre ou de maçonnerie, enduit sur les deux faces, d'une hauteur limitée à 1,20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré ou non, et éventuellement doublé d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,50m.
 - d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces, ou en pierre, d'une hauteur limitée à 1,50m.

11.4.2. Clôtures sur limites séparatives :

- Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit :
 - d'un muret de pierre ou de maçonnerie, enduit sur les deux faces, d'une hauteur limitée à 1,20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif ajouré ou non ou de brande, et éventuellement doublé d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,80m.
 - d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces, ou en pierre, d'une hauteur limitée à 1,80m.
 - de grillage ou de panneaux de bois, composite ou non, d'une hauteur limitée à 1,80m.

ARTICLE Nh 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

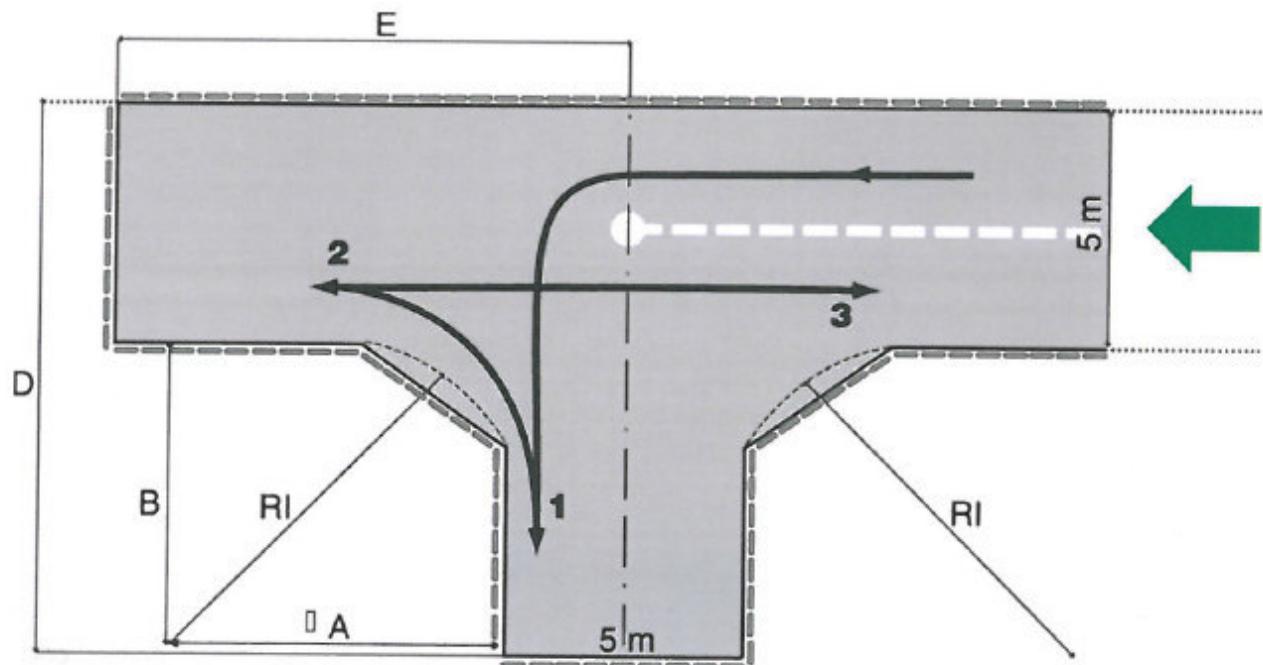
- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- En cas de projet conduisant à une division parcellaire, toute place de stationnement supprimée devra être recréée a minima en aérien.
- En secteurs Nh2 et Nh3, il est exigé 2 places de stationnement par logement, matérialisés sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE Nh 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en choisissant parmi les espèces végétales préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères et en prenant en compte le barème des arbres. Ces deux documents sont annexés au présent règlement.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Dans le périmètre de protection de l'Etang du Gros Caillou, le drainage des zones humides et des prairies de bas-fonds qui participent à l'alimentation des ruisseaux est interdit.
- Les espaces libres, hors voirie interne de desserte et hors espace dédié au stationnement, ne devront pas être imperméabilisés.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ANNEXE

PALETTES ET RAQUETTES DE RETOURNEMENT



A : 7,20 m

B : 6,40 m

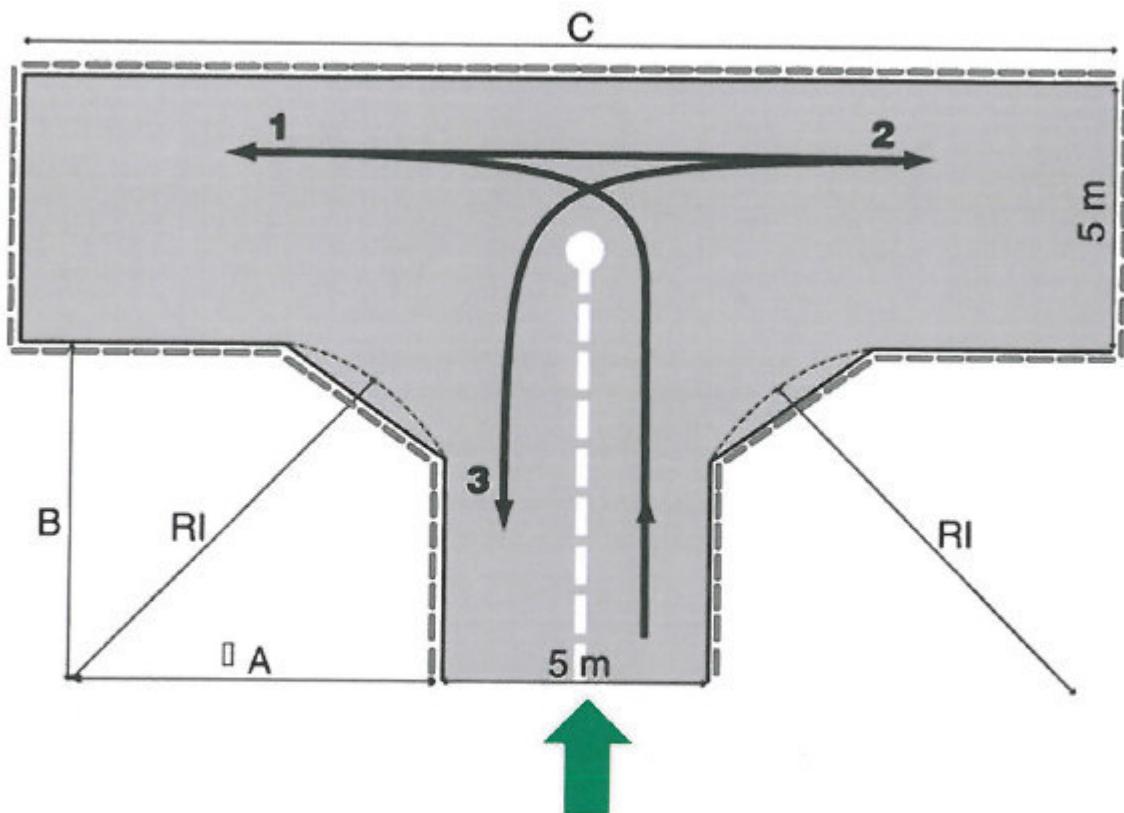
D : 11,75 m

E : 8,50 m

RI : 8 m

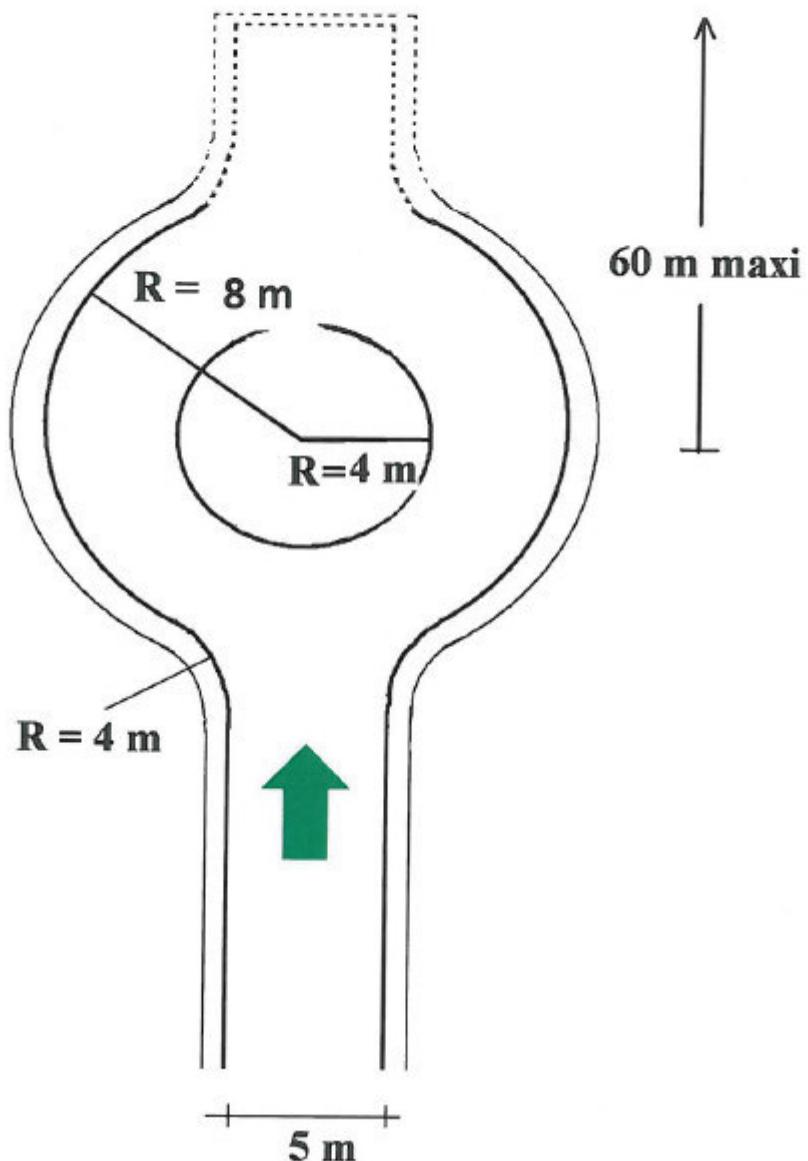
A, B, C et RI restent valables pour une largeur de voie de 5 mètres

Si la largeur est inférieure à 5m, alors appliquer la formule S = 15 / R



A : 7,20 m
B : 6,40 m
C : 17 m
RI : 8 m

A, B, C et RI restent valables pour une largeur de voie de 5 mètres
Si la largeur est inférieure à 5m, alors appliquer la formule S = 15 / R



BAREME DE VALEUR DES ARBRES

Ville de Pornic



BAREME DE VALEUR DES ARBRES

Ce document a été réalisé par :

Fabrice ROBERT – Paysagiste

f.robert@ouestam.fr

Agence de Rennes : 02 99 14 55 70

SOMMAIRE

1	OBJET DU BAREME DE VALEUR DES ARBRES	4
2	CALCUL DE LA VALEUR DES ARBRES.....	5
3	VALEUR DES ARBRES ENDOMMAGES	13
	Annexe : principales essences de haut-jet de Pornic et tailles de références pour le prix de vente	16

1 OBJET DU BAREME DE VALEUR DES ARBRES

La ville de Pornic est confrontée à un problème de disparition de son patrimoine arboré lié à des causes multiples et préjudiciable à la qualité de ses paysages.

Le PLU communal permet d'exiger des compensations en nombre et en qualité suite aux abattages d'arbres réalisés sans autorisation préalable, malgré les prescriptions réglementaires en vigueur.

Ce barème, annexé au règlement du PLU, établit un référentiel de valeur des arbres pour les compensations prévues à l'article 13 des différentes zones.

Il s'appliquera à l'ensemble des arbres de haut-jet (voir définition ci-après) identifiés sur le territoire communal du fait de leur valeur paysagère et/ou écologique.

On définit ici comme arbre de haut-jet tous les arbres de hauteur importante, à tronc bien développé, dont la taille (hauteur tronc + houppier¹) au stade adulte est comprise entre 7 à 30 mètres, voire plus. Sont également considérés comme haut-jet, les jeunes arbres d'avenir, de taille moindre, mais dont le potentiel de développement à l'âge adulte est supérieur ou égal à 7 mètres de hauteur.

A noter : en fin du présent document, une liste répertorie les principales essences d'arbres de haut-jet présentes sur le territoire communal. Elle n'est cependant pas exhaustive ; ce qui signifie que d'autres essences végétales qui répondent à la définition donnée ci-avant d'arbre de haut-jet peuvent donner lieu à compensation bien que non incluses dans la liste des principales essences d'arbres de haut-jet de la ville de Pornic.

Le barème s'inspire de barèmes en vigueur sur d'autres communes (Nantes agglomération, commune de la Baule...) mais a fait l'objet d'adaptations pour mieux correspondre aux enjeux communaux (zonages géographiques notamment).

¹ Houppier : ensemble de la ramure d'un arbre, qui forme sa « tête ».

2 CALCUL DE LA VALEUR DES ARBRES

Une valeur « A » qui correspond à une valeur d'agrément de l'arbre est obtenue en multipliant entre eux quatre indices :

- a) Indice de prix de vente au détail (TTC)
- b) Indice de valeur esthétique et d'état sanitaire (apparence visuelle uniquement)
- c) Indice de situation géographique sur la commune
- d) Indice de dimension du tronc

Soit A = valeur d'agrément de l'arbre = $a \times b \times c \times d$

Le résultat obtenu par ce système de calcul correspond sensiblement au prix de remplacement (fourniture seule) de l'arbre considéré par un arbre identique, pour autant qu'il se trouve dans le commerce en même taille.

Une valeur « B » de travaux de remplacement de l'arbre devra être ajoutée pour : abattage éventuel de l'arbre endommagé et évacuation, dessouchage, reconstitution d'un substrat, transport et plantation du nouveau sujet...

Cette valeur « B » des travaux est estimée forfaitairement à 35 % de la valeur d'agrément précédemment calculée.

Soit B = valeur des travaux de remplacement = Ax35%

Au final, la valeur « C » d'indemnisation de l'arbre sera égale à : A+B

Remarque : l'estimation des travaux de remplacement de l'arbre ne vaut que pour des cas normaux. En effet, dans certains cas, il pourra y avoir des frais divers à ajouter (par exemple : réfection de réseau, revêtements de chaussée, bordures, clôtures...).

A - CALCUL DE LA VALEUR « A » dite D'AGREMENT

- a) **Prix de rachat au détail**

L'indice est basé sur un prix de vente TTC, à l'unité, de catalogue de pépiniériste professionnel, et de l'année en cours.

La valeur retenue pour l'indice « a » est égale au dixième du prix de vente TTC à l'unité.

Les tailles de référence des végétaux à prendre en compte sont les suivantes :

- Arbre feuillu : prix catalogue de l'arbre en circonférence 10/12
- Conifère : prix catalogue de l'arbre en hauteur 150/175

Un tableau avec les tailles de référence de végétaux est fourni en annexe pour les essences principalement rencontrées sur la ville de Pornic.

b) Indice selon la valeur esthétique et l'état sanitaire

L'état sanitaire est jugé selon des critères visuels (présence de lésions, chancres, chloroses, chute de feuilles anormale en période végétative, présence d'insectes parasites...).

Un bel arbre situé de manière isolée dont le port naturel n'aura pas été contraint par le manque d'espace sera considéré comme de plus grande valeur qu'un sujet faisant partie d'un groupe ou alignement.

La disparition d'un beau sujet isolé sera jugée plus fortement préjudiciable que celle d'un sujet situé dans un groupe d'arbres de même valeur.

Valeurs retenues pour l'indice « b » :

10 = Sujet de qualité esthétique exceptionnelle, vigoureux², en bon état sanitaire, isolé

9 = Sujet de qualité esthétique exceptionnelle, vigoureux, en bon état sanitaire, faisant partie d'un groupe (bosquet ou alignement)

8 = Beau sujet, en pleine croissance³, sans problème sanitaire visible, isolé

7 = Beau sujet, en pleine croissance, sans problème sanitaire visible, en groupe ou en alignement

6 = Sujet remarquable peu courant mais âgé et ayant subi des dommages naturels anciens ou successifs (tempête, foudre...) déprécient ainsi sa valeur

5 = Sujet de qualité esthétique et/ou de vigueur moyenne, sain⁴ (isolé ou groupe)

1 = Sujet de faible qualité, peu vigoureux, visiblement malade ou abîmé (isolé ou groupe) ou sénescient (arbre courant, très âgé, non pérenne)

A noter : si la valeur esthétique et sanitaire de l'arbre abattu n'est pas mesurable (arbre débité, évacué, brûlé...), alors l'indice retenu de valeur de l'arbre sera de « 7 ». Cet indice de valeur « 7 » sera donc celui utilisé pour la formule de calcul de la valeur d'agrément ; soit **A = valeur d'agrément de l'arbre = a x 7 x c x d**

² Vigoureux : s'applique à un arbre remarquable qui a atteint son plein potentiel de développement (notes 10 et 9)

³ En pleine croissance : s'applique à un arbre de belle taille mais qui n'a pas atteint son potentiel de développement maximum (notes 7 et 8, un sujet jeune dont la rareté ou la beauté spécifique est intéressante sera inclus dans cette catégorie (par ex. Magnolia, Liquidambar, Séquoia, Cèdre...))

⁴ De qualité esthétique et/ou de vigueur moyenne : s'applique à des arbres de qualité courante, assez peu âgés, fréquemment rencontrés (platane, chêne commun, châtaignier, Erable...) ou dont la qualité demeure relativement banale ; il peut s'agir d'essence d'intérêt à l'avenir...

Quelques exemples de notation de l'indice de valeur esthétique et sanitaire :



Pin de qualité exceptionnelle
Indice b = : **10**



Chêne de qualité exceptionnelle
Indice b = : **10**



Platane de qualité assez courante,
encore peu âgé, sain
pouvant devenir
un arbre d'intérêt à l'avenir
Indice b = : **5**



Pin malade (maladie cryptogamique)
sans avenir
Indice b = : **1**



Tulipier de Virginie, très âgé
et abimé par une tempête
Indice b = : **6**



Liquidambar,
en pleine croissance, sain
en groupe
Indice b = : **7**

Les autres essences pouvant exister sur la commune :



Cyprès de Lambert



Chêne vert



Pin noir d'Autriche



Pin maritime



Pin de l'Himalaya



Pin sylvestre



Cèdre de l'Himalaya



Erable commun



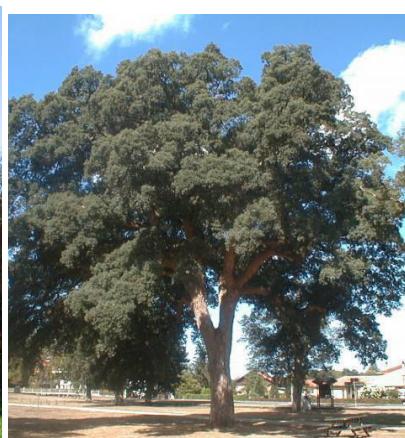
Cèdre bleu



Séquoïa



Chêne rouge d'Amérique



Chêne liège



Châtaignier



Chêne vert



Platane



Copalme d'Amérique



Noyer



Magnolia

c) Indice selon la situation géographique

Pour des raisons biologiques principalement, la valeur donnée à un arbre situé en milieu urbain sera supérieure à celle d'un arbre situé en zone rurale.

Pour des raisons paysagères, les arbres situés en zone côtière ou rétro-littorale seront considérés comme ayant une plus forte valeur.

Valeurs retenues pour l'indice « c » :

- 10 = Sujet situé sur le littoral (bande côtière de 100 mètres non urbanisable), et dans les secteurs de protection de monuments historiques, de sites inscrits et classés.
- 9 = Sujet situé en zone rétro littorale (cf. plan) urbanisée ou non urbanisée
- 9 = Sujet situé en zone urbanisée (non littorale ou rétro-littorale) (zones U ou AU)
- 8 = Sujet situé en zone naturelle non littorale (zone N)
- 4 = Sujet situé en zone rurale agricole (zone A), sur un bord de route ou de chemin
- 3 = Sujet situé en zone rurale agricole (zone A), en situation d'inter ou d'intraparcellaire (îlots de parcelles agricoles)

d) Indice selon la dimension de l'arbre

La dimension des arbres est donnée par leur circonférence en centimètre à 1 m du sol.

Valeurs retenues pour l'indice « d » :

Circonférence en cm mesurée à 1 m du sol	Correspondance indicative en diamètre de tronc en cm	Indice
<30	10	1
30/35	11,5	1,5
35/40	13	1,5
40/45	14,5	2
45/50	16	2
50/55	17,5	2
55/60	19	5
60/65	20,5	5
65/70	22	8
70/200	22/64	15
200/400	64/127	20
400/600	127/190	15
>600	>190	10

A partir d'une circonférence de 70 cm, les arbres peuvent être considérés comme adultes ; ils ne sont généralement plus commercialisés dans ces tailles ; leur valeur d'agrément est plus importante et l'indice est donc nettement plus élevé.

Les arbres d'une circonférence de 200/400 cm sont considérés comme des arbres en pleine maturité ayant atteint leur potentiel de développement idéal d'où un indice de valeur maximal.

A partir d'une circonférence de 400 cm, l'indice diminue pour tenir compte de la sénescence potentielle de l'arbre.

A noter : si la dimension de l'arbre abattu n'est pas mesurable (tronc débité, évacué, brûlé...), alors l'indice retenu de dimension de l'arbre aura une valeur de « 5 ». Cet indice de valeur « 5 » sera donc celui utilisé pour la formule de calcul de la valeur d'agrément ; soit **A = valeur d'agrément de l'arbre = a x b x c x 5**

e) Exemples de calcul de la valeur d'indemnisation des arbres

Cas n°1

Espèce : **Pin maritime**

- | | | |
|----|---|--|
| a) | 10/12, TTC = 48,40 euros | Indice
<u>Prix de l'arbre en</u>
4,84 |
| b) | <u>état sanitaire</u> :
Beau sujet, en pleine croissance, sans problème sanitaire visible, isolé | <u>Valeur esthétique et</u>
8 |
| c) | <u>géographique</u> :
Sujet situé sur le littoral (bande de 600 mètres)
et en zone urbanisée ou non urbanisée | <u>Situation</u>
10 |
| d) | <u>l'arbre</u> :
Circonférence 62 cm (diam. 20 cm environ) | <u>Dimension de</u>
5 |

Valeur « A » d'agrément :

$$A = 4,84 \times 8 \times 10 \times 5 = 1\,936 \text{ euros}$$

Valeur « B » des travaux de remplacement :

$$B = 1\,936 \times 35\% = 677,6 \text{ euros}$$

Soit valeur « C » d'indemnisation de ce Pin maritime

$$= A+B = 2\,613,6 \text{ euros}$$

Cas n°2

Espèce : **Magnolia**

- | | | |
|----|--|---|
| a) | 10/12, TTC = 205,70 euros | Indice
<u>Prix de l'arbre en</u>
20,57 |
| b) | <u>état sanitaire</u> :
Sujet de qualité esthétique exceptionnelle, vigoureux,
en bon état sanitaire, isolé | <u>Valeur esthétique et</u>
10 |
| c) | <u>géographique</u> :
Sujet situé en zone urbanisée (non littorale ou rétro-littorale)
et en zone urbanisée ou non urbanisée | <u>Situation</u>
9 |
| d) | <u>l'arbre</u> :
Circonférence 50 cm (diam. 15 cm environ) | <u>Dimension de</u>
2 |

Valeur « A » d'agrément :

$$A = 20,57 \times 10 \times 9 \times 2 = 3\,702,6 \text{ euros*}$$

Valeur « B » des travaux de remplacement :

$$B = 3\,702,6 \times 35\% = 1\,295,91 \text{ euros}$$

Soit valeur « C » d'indemnisation de ce Magnolia

$$= A+B = 4\,998,51 \text{ euros}$$

Cas n°3 :

Espèce : Chêne pédonculé

a) 10/12, TTC = 53,90 euros

b) état sanitaire :

Beau sujet, en pleine croissance, sans problème sanitaire visible,
en groupe ou en alignement

c) géographique :

Sujet situé en zone rurale agricole, en situation d'inter ou d'intra-parcellaire (îlots de parcelles agricoles)

d) l'arbre :

Circonférence 70/200 cm

Indice

Prix de l'arbre en
5,39

Valeur esthétique et

7

Situation

3

Dimension de

15

Valeur « A » d'agrément :

$$A = 5,39 \times 7 \times 3 \times 15 = 1\,697,85 \text{ euros}$$

Valeur « B » des travaux de remplacement :

$$B = 1697,85 \times 35\% = 594,24 \text{ euros}$$

Soit valeur « C » d'indemnisation de ce Chêne

$$= A+B = 2\,292,09 \text{ euros}$$

Cas n°4 :

Espèce : Platane

e) 10/12, TTC = 37,40 euros

f) état sanitaire :

Beau sujet, en pleine croissance, sans problème sanitaire visible,
en groupe ou en alignement

g) géographique :

Sujet situé en zone urbanisée (non littorale ou rétro-littorale)
(zones U ou AU)

h) l'arbre :

Circonférence 70/200 cm

Indice

Prix de l'arbre en
3,74

Valeur esthétique et

7

Situation

9

Dimension de

15

Valeur « A » d'agrément :

$$A = 3,74 \times 7 \times 9 \times 15 = 3534,30 \text{ euros}$$

Valeur « B » des travaux de remplacement :

$$B = 3534,3 \times 35\% = 1237 \text{ euros}$$

Soit valeur « C » d'indemnisation de ce Chêne

$$= A+B = 4771,30 \text{ euros}$$

3 VALEUR DES ARBRES ENDOMMAGES

Certains arbres peuvent avoir subi des dommages partiels du type taille sévère ou mutilations dues à des travaux, mettant l'arbre en péril et/ou préjudiciable à sa qualité esthétique.

Ces dommages peuvent concerner toutes les parties de l'arbre, qu'il s'agisse de la partie visible (collet, tronc et houppier) ou de la partie souterraine (système racinaire).

Les dégâts causés aux arbres sont estimés par rapport à la valeur d'indemnisation « C » de ces arbres, calculée comme indiqué précédemment à l'article 2.

On applique ensuite un pourcentage d'indemnisation proportionnel à la taille de la lésion.

➤ Arbres blessés au tronc, écorce arrachée ou décollée

On doit tenir compte que, si les tissus conducteurs de la sève sont détruits dans une grande proportion, l'arbre est à considérer comme perdu. Les blessures en largeur ne cauterisent que très lentement ou même pas du tout. Elles sont souvent le siège de foyers d'infection, diminuent la force de résistance de l'arbre, sa vie et sa valeur.

Dans ces cas, on mesure la largeur de la plaie et on établit une protection entre celle-ci et la circonférence du tronc. On ne tient pas compte de la dimension de la blessure dans le sens de la hauteur, ceci n'ayant guère d'influence sur la guérison ni sur la végétation future de l'arbre.

La valeur des dégâts est fixée de la manière suivante :

Lésion en % de la circonférence du tronc	Indemnité en % de la valeur « C » de l'arbre
Jusqu'à 20	Au minimum 20
Jusqu'à 25	Au minimum 25
Jusqu'à 30	Au minimum 35
Jusqu'à 35	Au minimum 60
Jusqu'à 40	Au minimum 70
Jusqu'à 45	Au minimum 90
Jusqu'à 50 et plus	Au minimum 100

➤ Arbres dont les branches sont arrachées ou cachées

Pour évaluer des dommages causés à la couronne (houppier) d'un arbre, on tient compte de son volume avant mutilation.

Si la moitié des branches est cassée ou supprimée dans leur partie inférieure, on compte la valeur totale de l'arbre.

Si l'on doit procéder à une taille générale de la couronne pour équilibrer, le pourcentage du dommage est fonction de cette réduction.

Lésion en % du houppier	Indemnité en % de la valeur « C » de l'arbre
Jusqu'à 20	Au minimum 20
Jusqu'à 25	Au minimum 25
Jusqu'à 30	Au minimum 35
Jusqu'à 35	Au minimum 60
Jusqu'à 40	Au minimum 70
Jusqu'à 45	Au minimum 90
Jusqu'à 50 et plus	Au minimum 100

➤ Arbres dont les racines sont endommagées

Pour estimer le volume racinaire d'un arbre on considérera généralement le volume de son houppier⁵.



⁵ Houppier : ensemble de la ramure d'un arbre, qui forme sa « tête ».

Il suffira ensuite de procéder comme précédemment en estimant le pourcentage de lésion subi par la zone racinaire selon le tableau suivant :

Lésion en % de la zone racinaire	Indemnité en % de la valeur « C » de l'arbre
Jusqu'à 20	Au minimum 20
Jusqu'à 25	Au minimum 25
Jusqu'à 30	Au minimum 35
Jusqu'à 35	Au minimum 60
Jusqu'à 40	Au minimum 70
Jusqu'à 45	Au minimum 90
Jusqu'à 50 et plus	Au minimum 100

ANNEXE : PRINCIPALES ESSENCES DE HAUT-JET DE PORNIC ET TAILLES DE REFERENCES POUR LE PRIX DE VENTE

Le tableau ci-après donne la liste des principales essences d'arbres de haut-jet de la ville de Pornic et les tailles de référence pour l'établissement de l'indice « **a : prix de vente** ».

Conifères		
Dénomination courante	Nom scientifique	Taille en cm
Cyprès de Lambert	CUPRESSUS MACROCARPA	150/175
Cyprès de Leyland	CUPRESSUS LEYLANDII	150/175
Séquoïa	SEQUOIA SEMPERVIRENS	150/175
Pin maritime	PINUS PINASTER	150/175
Pin noir d'Autriche	PINUS NIGRA	150/175
Pin de l'Himalaya	PINUS WALLICHIANA	150/175
Épicéa commun	PICEA ABIES	150/175
Pin parasol	PINUS PINEA	150/175
Pin sylvestre	PINUS SYLVESTRIS	150/175
Cèdre de l'Atlas	CEDRUS LIBANI ATLANTICA	150/175
Cèdre de l'Himalaya	CEDRUS DEODARA	150/175
Feuillus		
Dénomination courante	Nom scientifique	Circonférence en cm
Chêne pédonculé	QUERCUS ROBUR	10/12
Chêne des marais	QUERCUS PALUSTRIS	10/12
Chêne vert	QUERCUS ILEX	10/12
Chêne rouge d'Amérique	QUERCUS RUBRA	10/12
Chêne liège	QUERCUS SUBER	10/12
Châtaignier	CASTANEA SATIVA	10/12
Platane commun	PLATANUS X HISPANICA	10/12
Erable plane	ACER PLATANOÏDES	10/12
Érable sycomore	ACER PSEUDOPLATANUS	10/12
Copalme d'Amérique	LIQUIDAMBAR STYRACIFLUA	10/12
Noyer commun	JUGLANS REGIA	10/12
Magnolia	MAGNOLIA GRANDIFLORA	10/12

Pour des essences de haut-jet non nommées ci-avant, les tailles de référence pour l'indice de prix de vente seront identiques, à savoir :

- Arbre feuillu : prix catalogue de l'arbre en circonférence 10/12
- Conifère : prix catalogue de l'arbre en hauteur 150/175

Seront également considérés comme arbre de haut-jet (liste complémentaire donnée à titre d'exemples, non limitative) : merisier ou cerisier greffé sur tige, aulne, toutes variétés de chênes, frêne, hêtre, peupliers divers, toutes variétés d'érable...

Les essences suivantes ne sont pas considérées comme arbres de haut-jet : bouleau, noisetier, prunelier (épine noire), néflier, figuier, saules (hormis le Salix alba), sureau, fruitiers conduits en basse tige ou en demi-tige.