

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble  
notre territoire pour demain !*

Règlement pièces écrites

## Règlement zone UHa

*Secteurs d'habitat rural des villages et hameaux des  
communes de l'agglomération*

> Document approuvé le 4 février 2020



Habitat



Mobilités



Économie



Environnement



Patrimoine



Énergie & Climat

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble  
notre territoire pour demain !*

Règlement pièces écrites

## Règlement zone Dispositions générales

*Dispositions générales*

> Document approuvé le 4 février 2020



Habitat



Mobilités



Économie



Environnement



Patrimoine



Énergie & Climat

## **1. PRÉAMBULE**

### **1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLUi**

### **1.2. STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT DU PLUi**

### **1.3. LES DIFFERENTES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)**

## **2. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES**

### **2.1. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL**

2.1.1. LES DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

2.1.2. LES SERVITUDES D'URBANISME

2.1.3. URBANISATION INTERDITE DANS LA BANDE LITTORALE

2.1.4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ROUTES DÉPARTEMENTALES

2.1.5. LES AUTRES LÉGISLATIONS APPLICABLES

### **2.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMPLEMENTAIRES REPORTEES SUR LE PLAN DE ZONAGE**

2.2.1. DISPOSITIONS RELATIVES À LA LOI LITTORAL

2.2.2. PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

2.2.3. PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL

2.2.4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PATRIMOINE DE CHAUMIÈRES

2.2.5. EPANNELAGE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.2.6. MIXITÉS SOCIALE ET FONCTIONNELLE

2.2.7. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION

2.2.8. PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

### **2.3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ECRITES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

2.3.1. APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF À L'INTERDICTION DE CONSTRUIRE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS OU LOI "BARNIER"

2.3.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS

2.3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

Règlement pièces écrites

**2.3.4. DISPOSITIONS RELATIVES À L'UTILISATION DE LA CHARTE DE COLORATION**

**2.3.5. RÉALISATION DE BALCON EN SURPLOMB DU DOMAINE PUBLIC**

**2.3.6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES**

**2.3.7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX PÊCHERIES**

**2.3.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**2.3.9. DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN PAR RETRAIT-GONFLEMENT  
DES SOLS ARGILEUX**

**2.3.10. DISPOSITIONS RELATIVES À L'AFFICHAGE PUBLICITAIRE SUR LES TERRITOIRES COMMUNAUX**

**2.3.11. DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

**2.3.12. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES TRAVERSÉES PAR LA LIGNE FERROVIAIRE**

**2.3.13. CAS PARTICULIERS**

### **3. LEXIQUE**

## 1. PRÉAMBULE

### 1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLUi

Le présent règlement écrit et ses annexes s'appliquent sur la totalité du territoire des 10 communes composant l'agglomération de Saint-Nazaire : Besné, Donges, La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Saint-André-des-Eaux, Saint Joachim, Saint-Malo de Guersac, Saint-Nazaire, Trignac.

Le règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme. Il est constitué d'une partie écrite (règlement écrit) et d'une partie graphique (plan de zonage).

Les dispositions du présent règlement (dispositions communes à toutes les zones et règlements de zone) sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

#### Les divisions foncières

Les divisions foncières seront soumises à déclaration préalable sur le territoire de la commune de Pornichet, en application d'une délibération communale.

#### Les travaux d'édification des clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable pour l'ensemble du territoire de l'agglomération de la CARENE, conformément à la délibération du Conseil communautaire en date du 04 février 2020.

#### Les travaux de ravalement de façades

Les travaux de ravalement de façade sur tout ou partie d'un bâtiment sont soumis à déclaration préalable pour l'ensemble du territoire de l'agglomération de la CARENE, conformément à la délibération du Conseil Communautaire en date du 04 février 2020.

#### Les travaux de démolition

Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir sur le territoire des communes suivantes, en application des délibérations adoptées par les conseils municipaux des communes concernées :

- La Chapelle-des-Marais : délibération du 25 octobre 2007 (n°2007-10/093) ;
- Pornichet : délibération du 17 décembre 2007 ;
- Saint-André-des-Eaux : délibération du 16/11/2007 ;
- Saint-Nazaire : délibération du 16/11/2007.

### 1.2. STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT DU PLUi

Le règlement écrit du PLUi comprend :

- les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire couvert par le document : elles comprennent un préambule, des dispositions communes à toutes les zones et un lexique définissant les termes techniques employés dans le règlement du PLUi ;
- les règlements spécifiques des zones du PLUi ;
- les annexes au règlement du PLUi qui comprennent :
  - l'annexe "Stationnement" qui comprend les règles relatives à la réalisation des aires de stationnement (annexe n°1),
  - l'annexe "Patrimoine" qui comprend les règles relatives à la préservation des éléments patrimoniaux de l'agglomération (annexe n°2),
  - le cahier de recommandations relatif aux pêcheries (annexe n°3),
  - la charte de coloration, applicable sur l'ensemble du territoire de l'agglomération (annexe n°4),
  - l'annexe relative au traitement des déchets (annexe n°5),
  - l'annexe relative aux zones inondables de Pornichet (annexe n°6),
  - l'annexe relative au risque retrait gonflement des argiles (annexe n°7),

## Règlement pièces écrites

- le protocole Arbres (annexe n°8),
- le recensement des arbres protégés de Saint-Nazaire (annexe n°9),
- la liste des essences végétales permises par la Charte du Parc Naturel Régional de Brière (annexe n°10),
- la liste des essences végétales littorales (annexe n°11),
- clôtures ZAC de Pornichet Atlantique (annexe n°12) ;
- cahier de prescriptions de la ZAC de l'Ormois (annexe n°13).

Il est à noter que la liste des emplacements réservés est contenue dans le règlement graphique.

### **1.3. LES DIFFERENTES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)**

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

- **Les zones urbaines (U)**

Les zones U correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U du PLUi sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

## Règlement pièces écrites

Zones	Description de la zone
UAa	Centres villes reconstruits.
UAb	Centres villes et centres bourgs ruraux et littoraux et secteurs témoignant de la deuxième période d'urbanisation des îles de Brière.
UAc	Secteurs de faubourg en extension des centres villes.
UAd	Secteurs de projet des communes de l'agglomération.
UBa	Secteurs pavillonnaires en cours de mutation en 1 <sup>ère</sup> couronne des centres villes.
UBb	Secteurs pavillonnaires paysagers.
UEa	Zones d'activités à dominante industrielle.
UEb	Zones d'activités à vocation dominante d'artisanat commercial.
UEc	Zones d'activités à dominante commerciale.
UEd	Zones d'activités à dominante tertiaire.
UEe	Zone destinée à l'accueil des activités portuaires.
UEm	Zone d'interface entre la ville de Saint-Nazaire et la Zone Industriolo-Portuaire (ZIP).
UHa	Secteurs d'habitat rural des villages et hameaux des communes de l'agglomération.
UHb	Lotissements sous influence du Golf de Saint-André-des-Eaux.
Ula	Secteurs des ceintures des îles de Brière présentant un fort caractère paysager.
UIb	Ceintures des îles de la commune de Saint-Joachim présentant une dimension patrimoniale.
UJ	Jardins familiaux en secteur urbain.
ULa	Secteurs d'habitat des littoraux des communes de Pornichet et Saint-Nazaire se situant dans un contexte très urbain.
ULb	Secteurs d'habitat sur les littoraux de Pornichet et Saint-Nazaire présentant une dimension patrimoniale par la qualité du bâti architectural et de la perméabilité paysagère des sites.
ULc	Zone d'habitat du littoral nazairien le moins urbanisé
UQa	Grands services publics et établissements d'intérêt collectif en zone urbaine.
UQb	Parcs urbains ou sites fortement végétalisés inscrits dans un contexte urbain.
UTa	Secteurs d'équipements à vocation touristique destinés à l'accueil de campings.
UTb	Secteurs d'équipements à vocation touristique destinés à l'accueil de résidences de tourisme.
UTc	Secteurs d'équipements à vocation touristique dédiés à l'activité hôtelière.
UTd	Secteur touristique urbanisé du Golf de Saint-André-des-Eaux.
UTe	Secteur urbanisé du Port de Rozé à Saint-Malo-de-Guersac.
UVa	Aires d'accueil des gens du voyage.
UVb	Secteurs de sédentarisation des gens du voyage.

• **Les zones à urbaniser (AU)**

Peuvent être classés en zone AU les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU du PLUi sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

1AU1	Zone d'aménagement concerté des Hameaux du Parc à Besné destinée principalement à l'habitat.
1AU2	Zone de projet futur du Clos Miraud à La Chapelle-des-Marais destinée principalement à l'habitat.
1AU3	Zone d'aménagement concerté de l'Ormois à Montoir-de-Bretagne destinée principalement à l'habitat.
1AU4	Dernière tranche de la zone d'aménagement concerté Océane Acacias à Trignac destinée principalement à l'habitat.
1AU5	Zone de projet futur de la Gagnerie du Boucha à Saint-Malo-de-Guersac destinée principalement à l'habitat.
1AUAb3	Zones de projet futur en centres bourgs denses.
1AUBa1	Zones de projet futur de la Taillée à Montoir-de-Bretagne et de Sétraie à Saint-Nazaire destinées principalement à l'habitat (se reporter au règlement de la zone UBa1).
1AUBb2	Zones de projet futur de Châteauloup à Saint-André-des-Eaux destinée principalement à l'habitat (se reporter au règlement de la zone UBb2).
1AUHa1	Zones de projet futur à Pornichet destinée principalement à l'habitat (se reporter au règlement de la zone UHa1).
1AUEa1	Zone de projet futur de Brais Nord à Saint-Nazaire destinée à l'accueil d'activités industrielles (se reporter au règlement de la zone UEa1).
1AUEa2b	Zone de projet futur de Six Croix à Donges destinée à l'accueil d'activités industrielles (se reporter au règlement de la zone UEa2b).
1AUEc	Zone de projet futur destinée à l'accueil d'activités commerciales (se reporter au règlement de la zone UEc).
1AUQa	Zones de projet futur destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics (se reporter au règlement de la zone UQa).
1AUTa1	Zone de projet futur destinée à l'accueil d'équipements touristiques (se reporter au règlement de la zone UTa1).
2AUa	Zone d'urbanisation future (long terme) destinée principalement à l'habitat.
2AUe	Zone d'urbanisation future (long terme) destinée à l'accueil d'activités économiques.
2AUq	Zone d'urbanisation future (long terme) destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### • Les zones agricoles (A)

Les zones A comprennent les terres agricoles exploitées ou exploitables. Elles correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones A du PLUi sont détaillées dans le tableau ci-dessous :



## Règlement pièces écrites

AA1	Grandes zones agricoles pérennes éloignées des secteurs habités.
AA2	Zones agricoles pérennes situées à proximité des secteurs habités en continuité de l'enveloppe urbaine ou en enclave (gagneries).
AB	Zones agricoles de transition dont le caractère productif est garanti pour la durée du PLUi.
AE1	Zones à vocation commerciale situées en zone agricole.
AE2	Zones à vocation d'artisanat productif situées en zone agricole.
AQ	Zones d'équipements situés en secteur agricole.
AVa	Aires d'accueil des gens du voyage situées en secteur agricole.
AVb	Secteurs de sédentarisation des gens du voyage situés en secteur agricole.

• **Les zones naturelles et forestières (N).**

Les zones N correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger ou à mettre en valeur en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones N du PLUi sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

NA1	Espaces naturels des campagnes de l'agglomération.
NA2	Espaces naturels des littoraux pornichétins et nazairiens, incluant les espaces naturels remarquables.
NJ	Fonds de jardins spécifiques aux îles de Saint-Joachim.
NM	Domaine public maritime.
NP	Espaces portuaires de la commune de Pornichet.
NPv	Zone naturelle dédiée à la production d'énergie renouvelable.
NQ	Espaces naturels dont la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est reconnue et autorisée.
NTa	Secteurs touristiques destinés à l'accueil de campings en zone naturelle.
NTb	Secteurs touristiques destinés à l'accueil d'activités commerciales accessoires ou en lien avec des activités de loisirs en plein air.

Des prescriptions graphiques peuvent compléter les règlements des zones (espaces boisés classés, emplacements réservés, servitudes...).

## 2. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions spécifiques à chaque zone.

### 2.1. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

#### 2.1.1. Les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) fixe les dispositions minimales applicables en matière d'urbanisme dans les communes ne disposant pas de document d'urbanisme. Certains articles du RNU sont dits d'ordre public puisqu'ils sont opposables même en présence du PLUi. Il s'agit de cinq articles du Code de l'urbanisme, à savoir :

- l'article R.111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique :

*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.*

- l'article R.111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques :

*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.*

- L'article R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement :

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.*

- l'article R.111-26 relatif aux préoccupations d'environnement :

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du Code de l'environnement.*

- l'article R.111-27 relatif aux sites et paysages naturels et urbains :

*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.*

## 2.1.2. Les servitudes d'urbanisme

Outre les dispositions du règlement du PLUi, les autorisations d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) sont également soumises aux servitudes d'urbanisme suivantes :

- les périmètres de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire et les sites inscrits, répertoriés dans les annexes du PLUi : dans les parties du territoire concernées, les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France ;
- l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Pornichet, opposable aux tiers à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, et annexée au PLUi ;
- les contraintes liées aux risques naturels, particulièrement les risques de submersion et d'érosion côtière (Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Presqu'île Guérandaise – Saint-Nazaire approuvé le 13 juillet 2016), annexées au PLUi : les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques du règlement du plan ;
- les contraintes liées aux risques technologiques : les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques des règlements du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) des sites de TOTAL Raffinage France, ANTARGAZ et société française Donges-Metz à Donges et du PPRT des sites de YARA France, ELENGY et IDEA SERVICES VRAC à Montoir-de-Bretagne (ces deux plans sont contenus dans les annexes du PLUi) ;
- la liste des Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA), contenue dans les annexes du PLUi ;
- les contraintes liées aux nuisances sonores : les constructions sont soumises au respect des dispositions relatives au classement sonore des voies bruyantes contenues dans les annexes du PLUi ;
- les plans d'alignement sur les communes de Pornichet et Trignac : les constructions concernées par un plan d'alignement sont soumises au respect de ce plan, annexé au PLUi.

## 2.1.3. Urbanisation interdite dans la bande littorale

La bande de cent mètres issue de la loi "Littoral" constitue une bande de 100 mètres comptée à partir de la limite haute du rivage.

Conformément à l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi littoral, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction s'applique aux constructions et installations nouvelles et à l'extension des constructions existantes. Elle ne concerne pas les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les dispositions relatives à la bande des 100 mètres priment sur les dispositions du règlement de chaque zone.

## 2.1.4. Dispositions spécifiques aux routes départementales

Tout projet bordant une route départementale devra respecter les règles et dispositions suivantes édictées par le schéma routier départemental :

## Règlement pièces écrites

Routes départementales traversant le territoire	Création d'accès	Marges de recul
Réseau structurant - Réseau principal de catégorie 1 et 1+ (RP1+- et RP1 +)  RD 773, RD 213	Toute création d'accès est interdite  hors agglomération.	Hors agglomération, les constructions : - à vocation d'habitat doivent respecter une marge de recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. - à vocation d'activités doivent respecter une marge de recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
Réseau structurant - Réseau principal de catégorie 2 (RP2)  RD 33, RD 100, RD 392, RD 492	Toute création d'accès est interdite  hors agglomération.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
Réseau de desserte locale (RDL)  RD 4, RD 16, RD 47, RD 47A, RD 48, RD 50, RD 51, RD 90, RD 92, RD 127  RD 144P, RD 204, RD 247, RD 392, RD 971A, RD 971.	Les créations d'accès sont autorisées  sous réserve du respect des conditions  de sécurité et de visibilité.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions mesurées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment (s) existant (s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

Dispositions particulières:

-les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée.

-les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes devront également respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale. L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation » ;

-les bretelles d'échangeurs : les nouveaux accès sont interdits sur les bretelles d'échangeurs et une marge de recul de 30 mètres minimum s'applique par rapport au bord de la chaussée des bretelles d'échangeurs pour tout nouveau projet de construction, qu'elle qu'en soit la destination.

## 2.1.5. Les autres législations applicables

Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLUi et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- le Code civil,
- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de la construction et de l'habitation,
- le Code de l'environnement,
- le Code forestier,
- le Code rural et de la pêche maritime,
- le Code de la santé publique,
- le Code du patrimoine,
- le Code de la voirie routière,
- le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), etc.

## 2.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMPLEMENTAIRES REPORTEES SUR LE PLAN DE ZONAGE

### 2.2.1. Dispositions relatives à la loi Littoral

#### Préservation des espaces remarquables des communes littorales.

Dans les espaces remarquables repérés sur le plan de zonage intitulé "*Application de la loi Littoral*", ne peuvent être implantés que les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que les aménagements mentionnés aux quatre premiers alinéas ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les chemins piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible en dehors de ces espaces ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installation nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R 420-1 n'excèdent pas 50m<sup>2</sup> de surface de plancher;
  - Dans les zones de pêche les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
  - A condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 mètres carrés.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'environnement ;
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
- Pour les plages, les constructions d'équipements commerciaux et de services liés à l'activité de la plage, son exploitation, son animation ou son développement, les équipements de sécurité, les équipements sanitaires, dans la limite de celles reconnues au travers de la concession ;

Dispositions applicables aux coupures d'urbanisation des communes littorales.

### Règlement pièces écrites

Dans les coupures d'urbanisation repérées sur le plan de zonage intitulé "*Application de la loi Littoral*", sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne remettent pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces :

- La mise aux normes des constructions agricoles existantes et leur extension dans une limite de 30 m<sup>2</sup>.
- les extensions des constructions existantes dans une limite de 30 m<sup>2</sup>.
- Les structures légères et démontables d'intérêt collectif et d'accueil du public, et en lien avec des activités touristiques ou de loisirs de moins de 3 mois ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques,
  - destinés à la réalisation des mesures de compensation écologique dans le cadre de la conception ou la réalisation d'un projet ;
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;
- Les usages et affectations des sols liés à des programmes de restauration des milieux naturels visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème ;
- Le changement de destination uniquement pour de l'activité agricole ou des logements de fonction liés et nécessaires à l'activité agricole des bâtiments identifiés au plan de zonage au titre du patrimoine rural en vertu de l'article R 151-35 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les espaces inclus dans la bande des 100 mètres de la loi littorale, les dispositions de la loi s'impose.

## 2.2.2. Patrimoine naturel et paysager

Pour toute parcelle plantée, un recensement ainsi qu'un relevé photographique des arbres existants doivent être fournis.

Dans les communes de Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire, pour toute opération de plus de deux logements, un diagnostic des arbres existants sur les parcelles doit être fourni. Ce diagnostic doit répondre aux exigences du protocole de conservation du patrimoine arboré contenu en annexe du présent règlement (annexe n°8). Pour les autres communes, ce protocole a une valeur de recommandation.

### Les espaces boisés classés (EBC)

Conformément à l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, le PLUi peut classer 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, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement. Il interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier.

Les EBC sont reportés au plan de zonage du PLUi et doivent être pris en compte lors de la réalisation de projets.

Les coupes et abattages d'arbres dans tout espace boisé classé, identifié par le présent PLUi et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme. De plus, une étude phytosanitaire doit être fournie pour tout projet intéressant une parcelle concernée par un EBC, et toute intervention dans le domaine vital d'un arbre dans un EBC, soit égal au rayon du houppier avant élagage, sera écartée afin d'améliorer ses conditions de développement ou de limiter l'impact de l'intervention (tassement du sol). Il peut être recommandé d'établir une étude phytosanitaire afin d'adapter tout projet de construction aux arbres identifiés dans les EBC.

### Les éléments de paysage à protéger

## Règlement pièces écrites

En application des articles L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut :

- identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 4214 pour les coupes et abattages d'arbres ;
- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Tous travaux ayant pour objet de modifier ou détruire un élément de paysage, identifié par le présent PLUi et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17 du même code.

Les éléments de paysage à protéger sont reportés au plan de zonage du PLUi et doivent être pris en compte lors de la réalisation de projets. Ces éléments de paysage regroupent les parcs et ensembles paysagers, les haies, alignements d'arbres et espaces boisés répertoriés, les arbres protégés, et les graveaux et chettes, assortis de prescriptions particulières détaillées ci-dessous.

• *Les zones humides :*

Les zones humides sont reportées sur l'ensemble du règlement graphique. Dès le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pouvant impacter une zone humide, la CARENE met en oeuvre une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ad hoc, qui sera mobilisée pour caractériser la zone humide et accompagner le pétitionnaire.

Sur les zones U, A, N :

-Lorsqu'une zone humide repérée au règlement graphique est impactée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>, le pétitionnaire devra obtenir sa déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau. Cette autorisation devra être jointe au dossier d'autorisation d'urbanisme.

-Lorsque la zone humide repérée au règlement graphique est impactée sur une surface inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, le projet ne doit pas porter atteinte aux fonctionnalités de la zone humide. L'AMO accompagnera le pétitionnaire dans la recherche de solutions; il pourra notamment être proposé une démarche Eviter - Réduire - Compenser.

Sur les zones AU et secteurs d'OAP nécessitant des projets d'ensemble :

La prise en compte des zones humides se fera dans le cadre des autorisations environnementales des procédures d'ouvertures et / ou des procédures d'aménagements opérationnels.

Pour les projets situés en zones U et 1AU bénéficiant d'une autorisation loi sur l'eau en vigueur ayant déjà réglementé les impacts sur les zones humides, seule ladite autorisation s'y applique.

Dans tous les cas, s'il est démontré que la zone humide est déjà impactée de façon irréversible (toutes fonctionnalités ayant disparu) l'autorisation de construire pourra être accordée.

• *Les cours d'eau :*

Toutes les constructions, extensions, réhabilitations, installations et tous les ouvrages qui ne respectent pas un retrait de 6 mètres minimum par rapport au haut de la berge des cours d'eau non busés identifiés au plan de zonage, à l'exception des infrastructures et ouvrages de franchissement, des clôtures perméables et des ouvrages hydrauliques, sont interdits. Il est rappelé que les prescriptions s'appliquant aux cours d'eau ne concernent pas les ouvrages techniques.

• *Les mares :*

Les mares existantes sur les parcelles dont celles identifiées au plan de zonage dans la commune de Saint-André-des-Eaux, doivent être préservées au titre de leur richesse batrachologique, avérée ou potentielle, et au titre de leur fonctionnalité hydraulique. Toutes construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication...), doivent être

## Règlement pièces écrites

éloignées d'au moins 3 mètres des rives des mares, sauf impossibilités technique et fonctionnelle qui ne permettent pas la préservation de la mare existante. Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien, la mise en valeur et la restauration des mares sont autorisés.

- *Les parcs et ensembles paysagers :*

Les parcs et ensembles paysagers repérés au plan de zonage doivent être conservés. A ce titre, seuls les constructions, installations et aménagements respectant la composition paysagère identifiée sont autorisés (préservation des perspectives, préservation des éléments paysagers...). Les coupes, abattages et défrichements ne doivent pas compromettre l'existence, la pérennité et la qualité de l'ensemble identifié.

- *Les haies, les arbres individuels, les alignements d'arbres et les espaces boisés répertoriés :*

Les haies, les arbres individuels, les alignements d'arbres et les espaces boisés répertoriés au plan de zonage doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires, de sécurité, de mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, de modifications des pratiques agricoles, et d'accès à une parcelle.

En cas d'arrachage, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite en mesure compensatoire (linéaire supérieur ou équivalent) et de manière à remplir une fonction similaire.

- *Les arbres protégés :*

Les arbres remarquables, d'intérêt patrimonial et significatifs, repérés au plan de zonage doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires, de sécurité, ou de mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Toute intervention dans le domaine vital de l'arbre, indiqué dans le tableau ci-dessous, sera écartée afin d'améliorer ses conditions de développement ou de limiter l'impact de l'intervention (tassement du sol). Aucune modification de l'environnement ne sera autorisée dans les périmètres suivants :

Statut de l'arbre	Distance à partir du collet de l'arbre
Arbre remarquable	2,5 fois le rayon du houppier avant élagage
Arbre d'intérêt patrimonial	2 fois le rayon du houppier avant élagage
Arbre significatif	1,5 fois le rayon du houppier avant élagage

Ces distances sont impératives, mais peuvent être ajustées au cas par cas, suivant les caractéristiques de l'arbre (essence, âge, vigueur...). Il peut être recommandé d'établir une étude phytosanitaire afin d'adapter tout projet de construction aux arbres.

Les arbres existants significatifs qui n'auraient pas été repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une attention toute particulière pour leur conservation dans le cadre de l'étude de la demande d'autorisation d'urbanisme. Ceux conservés feront l'objet du même dispositif de protection que celui institué pour les arbres protégés tandis que ceux supprimés, doivent être compensés par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe 10) et/ou pour les Communes de Pornichet et St Nazaire, parmi la liste des essences végétales littorales (cf. annexe 11).

- *Les ensembles paysagers (spécifiques à la commune de Pornichet) :*

Les ensembles d'intérêt paysager repérés au plan de zonage doivent être préservés. Toute occupation et utilisation du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les bois, arbres ou haies repérés ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés. Chaque arbre, bois ou haie abattu doit être remplacé selon la liste des essences littorales contenue dans l'annexe n°11 du présent règlement, et après consultation du service espace vert de la commune de Pornichet.

Toute construction nouvelle doit être en harmonie avec les éléments de bâti et ensembles patrimoniaux repérés au plan de zonage. Leur implantation doit être déterminée pour répondre à leur mise en valeur.



- *Les graveaux et chettes :*

Les graveaux et chettes repérés au plan de zonage doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'un griveau peuvent être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte aux ouvrages et aux perspectives paysagères permises depuis les graveaux. Les travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'une chette peuvent être refusés ou soumis à des conditions particulières (déplacement, canalisation...) s'ils sont de nature à porter atteinte au bon fonctionnement du réseau d'évacuation des eaux pluviales.

### 2.2.3. Patrimoine urbain et architectural

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Ces éléments de patrimoine sont repérés au plan de zonage du PLUi et font l'objet de prescriptions exposées ci-dessous et complétées par les recommandations contenues dans l'annexe n°2 relative au patrimoine, située à la fin du présent règlement.

#### 2.2.3.1. Patrimoine de l'agglomération littorale et balnéaire

##### 2.2.3.1.1. Patrimoine bâti de Saint-Nazaire

###### Dispositions générales :

Tous les travaux exécutés sur un **immeuble remarquable**, un **ensemble urbain cohérent**, une **séquence urbaine remarquable**, un **quartier remarquable** ou une **maison de ville et bourg** (qu'elle constitue un patrimoine de qualité, un bâti patrimonial public, un patrimoine possible ou exceptionnel) faisant l'objet d'une protection, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate de ces éléments architecturaux et paysagers protégés doivent se référer aux cahiers de préconisations annexés au règlement du PLUi.

La restauration de ces bâtiments doit permettre de conserver ou restituer les caractéristiques architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des façades et des volumétries des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect de la typologie propre à chacun des types de bâtiments.

Les matériaux, dispositifs ou décors architecturaux visibles depuis le domaine public doivent être conformes aux matériaux et aux dispositifs d'origine de la construction.

L'extension de ces bâtiments doit s'inscrire dans une continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain original, propre à souligner la qualité du bâtiment original, et à en préserver la lisibilité d'ensemble.

Une attention particulière est portée aux bâtiments répertoriés au titre du patrimoine balnéaire.

Des dispositions spécifiques du règlement du PLUi sont appliquées aux éléments bâtis remarquables, selon leur nombre d'étoiles (voir ci-dessous), ainsi qu'au patrimoine traditionnel rural.

###### Bâtiments classés 3 étoiles (\*\*\*) :

A l'exception des travaux de mise aux normes exigés par la loi ou des travaux rendus nécessaires pour la réalisation de missions de service public ou d'intérêt général, sont interdites :

- la démolition de tout ou partie des bâtiments ;
- toute intervention de type surélévation, extension, modification de toiture, bardage, changement de matériau, hormis pour les menuiseries. Il convient, dans ce cas, de respecter les dimensions et profils existants. L'utilisation du PVC est interdite ;
- seule la réalisation de lucarnes ou de fenêtres de toit peut être autorisée dans le cadre d'un projet architectural, respectant l'équilibre général du bâtiment (proportions et caractéristiques) ;

## Règlement pièces écrites

- seules les modifications de couleur des éléments ponctuels (ex : ferronnerie) peuvent être réalisées sur les bâtiments.
- *Principes attachés aux projets situés à proximité d'un bâtiment remarquable classé 3 étoiles*

Par ailleurs, un **périmètre de protection** est établi autour des bâtiments classés 3 étoiles, afin de les préserver dans le temps en évitant que les projets qui verront le jour à proximité ne les dénaturent.

Le projet doit se positionner par rapport à l'architecture du bâtiment remarquable en :

- s'inspirant des qualités dudit bâtiment,
- offrant au bâtiment remarquable un voisinage à la hauteur de son statut de patrimoine,
- ne perturbant pas la perception du bâtiment à l'intérieur du périmètre « de protection » de celui-ci.

L'imitation ou le pastiche du bâtiment remarquable ou de tout autre bâti ne sont pas acceptés.

Si le périmètre de protection comporte plusieurs bâtiments remarquables, l'auteur du projet doit indiquer à quel bâtiment remarquable son projet fait référence.

L'auteur du projet, expliquera ses choix dans les éléments de conception.

Son projet devra respecter :

- un style architectural inspiré par ou en contraste avec ou évoquant le bâtiment remarquable ;
- le gabarit et/ou l'implantation du bâtiment remarquable ;
- un choix de matériaux et de couleurs, de détails de second-œuvre (ferronnerie, menuiseries, décoration etc.), en accord avec le bâtiment remarquable ;
- une composition de la façade et de la toiture en covisibilité, compatible avec le bâtiment remarquable.

#### Bâtiments classés 2 étoiles (\*\*) :

Les travaux exécutés sur ces bâtiments doivent s'efforcer de mettre en valeur leurs intérêts esthétique, architectural ou historique. Les changements de destination ou extensions contemporaines ne sont pas exclus s'ils participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

Les surélévations et les modifications de toiture ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'un projet architectural, respectant l'équilibre général du bâtiment (proportions et caractéristiques).

Les démolitions partielles sont admises.

L'intervention sur les menuiseries doit rester limitée (respect des dimensions et profils). L'utilisation du PVC est interdite.

Les percements ne doivent pas dénaturer le bâtiment.

Les travaux légers (bardage, changement de matériau ou de couleur) modifiant l'aspect du bâtiment ne sont autorisés que sur les façades non visibles de l'espace public.

#### Bâtiments classés 1 étoile (\*) :

Les démolitions totales ou partielles des bâtiments peuvent être autorisées.

L'intervention sur les menuiseries et/ou le changement de matériau sont autorisés.

Les percements ne doivent pas dénaturer le bâtiment.

Les travaux légers (bardage) ne sont autorisés que sur les façades non visibles de l'espace public.

#### Patrimoine traditionnel rural :

Le changement de destination uniquement pour de l'habitat de bâtiments repérés au plan de zonage au titre du patrimoine traditionnel rural, en vertu de l'article R.151-35 du Code de l'urbanisme, est autorisé sous réserve que :

- il n'y ait qu'un seul logement pour un bâti,
- les travaux à engager contribuent à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural,

- les éventuelles extensions accompagnant ce bâti respectent les dispositions fixées dans les règlements des zones concernées.

#### 2.2.3.1.2. Patrimoine bâti de Pornichet

##### Dispositions générales :

Le bâti patrimonial de qualité, possible, public et exceptionnel, et compris dans les séquences urbaines remarquables, repéré au plan de zonage doit être conservé sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires (vétusté avérée) ou de sécurité, ou pour la mise en oeuvre d'un projet d'intérêt général ou d'un projet plus global et cohérent.

Peuvent être autorisés leur modification et/ou leur extension, leur rénovation et leur aménagement dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. La restauration de ces bâtiments doit permettre de conserver ou de restituer les caractéristiques architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les matériaux, dispositifs ou décors architecturaux doivent être conformes aux matériaux et aux dispositifs d'origine de la construction.

Les compositions des façades et des volumétries des bâtiments doivent être sauvegardés dans le respect de la typologie propre à chacun des types de bâtiments.

L'extension de ces bâtiments doit s'inscrire dans une continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine sauf à développer un projet contemporain original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel et à en préserver la lisibilité d'ensemble.

##### Dispositions relatives aux séquences urbaines :

Une attention particulière sera portée aux séquences urbaines. Les dispositions spécifiques suivantes s'appliquent sur l'ensemble des bâtis identifiés au sein de la séquence urbaine.

Les séquences urbaines remarquables, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, constituent des ensembles d'édifices urbains pouvant réunir des constructions de même époque et de même style, ou mélanger des architectures anciennes différentes.

Pour toutes les parties visibles depuis l'espace public, les caractéristiques originelles de chaque édifice doivent être préservées dans le respect de leur époque et de leur écriture architecturale, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions d'origine des façades seront notamment respectées. Les extensions latérales sont possibles, dans le respect des dispositions et des qualités anciennes des façades existantes. Mais on privilégiera les extensions arrières, non visibles depuis l'espace public.

Les constructions neuves implantées dans les séquences urbaines remarquables devront respecter les règles d'alignement, les hauteurs et les volumétries des constructions existantes. Leur écriture architecturale, notamment par l'emploi de matériaux de qualité, devra contribuer à la mise en valeur des ensembles bâtis anciens dans lesquelles elles s'insèrent.

##### Matériaux et aspect des façades :

- *Matériaux, jointements, enduits, et peintures*

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques etc, valorisant à nouveau le caractère architectural et la qualité sanitaire des constructions. Le ravalement doit permettre de prendre en compte les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, sans mettre en cause la pérennité du bâtiment, dès lors qu'ils ont un intérêt architectural ou historique :

- la composition initiale de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées ;
- quand elle est connue la disposition initiale de la façade est rétablie, en accord avec l'usage envisagé pour le bâtiment ;

- les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents, doivent être restaurés ou restitués ;
- la nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent être restaurées ou restituées ;
- les murs ou partie de murs en maçonnerie de moellons tout-venant sont traités avec un enduit après la dépose des enduits existants dégradés, défectueux ou inadaptés à leur support ou à l'architecture de l'édifice ;
- les enduits à finition grossière (écrasés, grésés, grattés...), sauf dans le cas d'une architecture spécifique sont interdits, et les baguettes de PVC sont interdites ;
- le traitement de surface des soubassements doit être préservé et conçu en fonction de l'architecture de l'édifice ;
- les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction, ainsi que les murs de clôture ;
- les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses pierres..., ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ne correspondant à aucune identité passée du bâtiment, et les décors de façade surabondants sont interdits.

- *Percements, balconnets et balcons, seuils*

Les percements composant la géométrie générale des façades et leurs proportions doivent être restaurés ou restitués.

Les éléments en saillie, tels que balconnets, balcons et seuils, doivent être restaurés ou restitués.

La surface des percements doit être largement inférieure aux surfaces maçonnées.

Sauf suivant le principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements selon les étages, les fenêtres seront plus hautes que larges. Des dispositions différentes peuvent être autorisées sur les façades ou pans de toitures donnant sur les espaces privés, et rendus invisibles de l'espace public, dans la mesure où les façades ou toitures concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur rue ou place.

Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité sont maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, modénatures et sculptures.

En cas de disparition des percements et des éléments anciens en saillie, ils peuvent être rétablis si l'on connaît leur disposition initiale, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales.

- *Décors et modénatures*

Tout élément structurel ornemental existant (bandeaux, sculptures, corniches, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, décors sculptés, mosaïques etc.) doit être maintenu, restauré ou restitué. Le confortement et la consolidation des sculptures existantes sont toujours préférés au remplacement ou à la restauration. Celle-ci ne peut être retenue que dans le cas de pièces trop détériorées ou détruites.

En cas de disparition des éléments anciens de décors et modénature, ils peuvent être rétablis si l'on connaît leur disposition initiale, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales.

Les éléments nouveaux de modénature doivent se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.

- *Ferronneries, menuiseries, vitrerie*

Les éléments d'origine ou de qualité de menuiserie extérieure (dormants et ouvrants de portes, de fenêtres, volets, contrevents, portail, éléments de clôture etc.) ainsi que leur vitrerie, peuvent être restaurés ou restitués. La première mesure à rechercher est le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes et conformes à l'architecture du bâtiment.

Les verrières et vitraux sont à préserver.

## Règlement pièces écrites

Pour les vérandas d'origine : les vérandas d'origine en acier seront conservées, restaurées ou remplacées par des éléments identiques.

Pour les nouvelles vérandas : l'adjonction sur une construction doit faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique excluant toute solution en kit.

Les éléments d'origine ou de qualité de ferronneries, de serrurerie et de quincaillerie (garde-corps de balcons, balconnets, lucarnes, grilles d'imposte, clôture etc.) doivent être restaurés ou restitués.

Les coffrets extérieurs des volets roulants sont interdits.

Les ouvrants seront de préférence divisés en fonction de l'architecture de l'édifice.

Sont interdits le vernis, la lasure sur les menuiseries bois existantes ainsi que l'aluminium non peint et tout traitement d'aspect brillant et/ou de teinte rappelant le bois.

Les menuiseries seront réalisées en bois. L'aluminium coloré et les matières plastiques de qualité pourront être admis à condition que le dessin des menuiseries s'adapte parfaitement à la forme de la baie et que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.

- *Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente*

Les toitures sont recouvertes soit d'ardoise naturelle, soit de tuiles plates sans côte apparente et de ton uni. L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière) peut éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation de toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien, originel.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitement à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes est inférieur à celui de la toiture. Seuls les châssis de faible dimension (80X100 maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés. Un seul niveau de châssis est autorisé par comble.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières etc.) doivent être conservés, restitués et restaurés.

Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faitage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitement.

Les éléments de décors de toiture peuvent être rétablis si l'on connaît les dispositions initiales, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales.

Les souches de cheminée d'origine ou de qualité doivent être conservées, restaurées, restituées ainsi que leurs chaperons.

Les tuyaux de descente sont en zinc, cuivre ou aluminium laqué. Le PVC est interdit.

### 2.2.3.2. Patrimoines de l'agglomération estuarienne et industrielle, de marais, de campagne

#### Dispositions générales :

Le bâti patrimonial de qualité, possible, public et exceptionnel et compris dans les séquences urbaines remarquables, repéré au plan de zonage, doit être conservé, sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

La modification, l'extension, la rénovation et/ou l'aménagement de tout bâti patrimonial sont autorisés, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur patrimoniale ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers et la salubrité des locaux. Tous les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- le ciment, les peintures ou revêtement imperméables sont interdits pour la réfection des façades ;

## Règlement pièces écrites

- les éléments décoratifs des façades anciennes (encadrements, arêtières, bandeaux, frises...) doivent être conservés ;
- les lucarnes et souches de cheminées doivent être conservées ;
- d'une manière générale, les teintes en harmonie avec les matériaux de la façade sont à privilégier lors de la réfection des menuiseries, dans le respect de la charte de coloration annexée au présent document ;
- la modification des percements existants n'est autorisée que sur les parois non visibles de l'espace public ;
- la pose de fenêtre de toit n'est autorisée que sur les pans de toiture non visibles de l'espace public ; cette disposition ne s'applique aux séquences urbaines.

Les matériaux, dispositifs ou décors architecturaux visibles depuis le domaine public doivent être conformes aux matériaux et aux dispositifs d'origine de la construction.

Il convient également de se référer aux recommandations contenues dans l'annexe n°2 pour les travaux d'entretien, de rénovation ou de ravalement.

#### Dispositions relatives aux séquences urbaines :

Une attention particulière sera portée aux séquences urbaines. Les dispositions spécifiques suivantes s'appliquent sur l'ensemble des bâtis identifiés au sein de la séquence urbaine.

Les séquences urbaines remarquables, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, constituent des ensembles d'édifices urbains pouvant réunir des constructions de même époque et de même style, ou mélanger des architectures anciennes différentes.

Pour toutes les parties visibles depuis l'espace public, les caractéristiques originelles de chaque édifice doivent être préservées dans le respect de leur époque et de leur écriture architecturale, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions d'origine des façades seront notamment respectées. Les extensions latérales sont possibles, dans le respect des dispositions et des qualités anciennes des façades existantes. Mais on privilégiera les extensions arrières, non visibles depuis l'espace public.

Les constructions neuves implantées dans les séquences urbaines remarquables devront respecter les règles d'alignement, les hauteurs et les volumétries des constructions existantes. Leur écriture architecturale, notamment par l'emploi de matériaux de qualité, devra contribuer à la mise en valeur des ensembles bâtis anciens dans lesquelles elles s'insèrent.

#### 2.2.3.3. Patrimoine de pays

Les éléments de petit patrimoine repérés au plan de zonage doivent être conservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que leur état global et l'aspect visuel ne sont pas compromis par les travaux envisagés.

En cas de restauration il convient de respecter les caractéristiques originelles de l'élément identifié (matériaux, méthode de construction...).

#### 2.2.3.4. Changement de destination

Les bâtiments repérés au règlement graphique en tant que patrimoine possible, de qualité, remarquable, exceptionnel, de chaumière ou rural, et localisés en zone A ou N, peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers :

- du logement,
- de l'hébergement hôtelier et touristique (type gîte et chambre d'hôtes).

Ils restent soumis aux prescriptions et recommandations patrimoniales.

En outre, leur changement de destination ne peut intervenir qu'après avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS) en ce qui concerne les zones naturelles, ou de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en ce qui concerne les zones agricoles.

### Règlement pièces écrites

Les bâtiments repérés au règlement graphique sous la mention "Changement de destination autorisé", peuvent également faire l'objet d'un changement de destination vers :

- du logement,
- de l'hébergement hôtelier et touristique (type gîte et chambre d'hôtes).

## 2.2.4. Dispositions relatives aux secteurs de patrimoine de chaumières

Pour les chaumières identifiées au règlement graphique, le toit en chaume doit être conservé sur les bâtis suivants :

- 1ère catégorie – les chaumières patrimoniales qui correspondent aux bâtiments d'avant-guerre (1945) ayant conservé leur toiture de chaume, présentant des éléments d'origine (volume, ouvertures...) ou sur lesquels des interventions techniques, architecturales et fonctionnelles n'ont pas modifié structurellement l'apparence de la chaumière ;
- 2ème catégorie – les chaumières identitaires qui correspondent aux bâtiments édifiés après-guerre ayant conservé leur toiture de chaume, et qui peuvent avoir été réalisées selon des méthodes de construction différentes et qui ont cependant des caractéristiques semblables ou proches des chaumières patrimoniales : volumes hauts et étroits, toiture couverte de chaume, petits percements... Bien que n'étant pas strictement conformes aux chaumières patrimoniales du fait de leur aspect général et de leur inclusion dans un ensemble cohérent de chaumières, elles contribuent à former un paysage identitaire de la Brière.

Pour les annexes qui complètent par ailleurs ces bâtis principaux et pour lesquelles il serait souhaitable que la cohérence architecturale, urbaine et paysagère soit maintenue, il est fortement recommandé de maintenir le chaume, et d'autant plus pour celles situées en « pignon sur rue ».

## 2.2.5. Epannelage et implantation des constructions

En application de l'article R.151-11 du Code de l'urbanisme, les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans le plan de zonage, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

### Epannelage ponctuel graphique

L'épannelage, repéré au plan de zonage, a pour finalité de définir les hauteurs H1 et H2 de chaque construction le long d'une voie afin d'organiser une composition harmonieuse d'un front urbain. Les constructions concernées (nouvelle construction ou évolution d'une construction existante) par un épannelage doivent s'y conformer en termes de hauteur nonobstant toute disposition contraire du règlement écrit du PLUi.

### Implantation à l'alignement exprimée graphiquement

L'implantation des constructions à l'alignement permet de constituer un front bâti cohérent le long d'une voie. Les constructions concernées (nouvelle construction ou évolution d'une construction existante) par une implantation à l'alignement, repérée au plan de zonage, doivent s'y conformer nonobstant toute disposition contraire du règlement écrit du PLUi.

## 2.2.6. Mixités sociale et fonctionnelle

### Les servitudes de mixité sociale

En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Au sein des secteurs de mixité sociale figurant au plan de zonage, les opérations d'aménagement ou de constructions autorisées devront affecter un pourcentage de ce programme à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale. Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs. Le pétitionnaire pourra réaliser les logements sociaux demandés sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain situé dans un environnement proche.

### **Dans le secteur 1 :**

- au moins 30 % de logements sociaux sont exigés pour toute opération dont la surface dédiée au logement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- au moins 15 % de logements en T4 / T5 sont imposés pour toute opération dont la surface dédiée au logement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans le secteur 2,** au moins 30 % de logements sociaux sont exigés pour toute opération dont la surface dédiée au logement est supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Règlement pièces écrites

**Dans le secteur 3**, au moins 20 % de logements sociaux sont exigés pour toute opération dont la surface dédiée au logement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans le secteur 4**, chaque opération à vocation de logements doit comporter :

- au moins 20 % de logements sociaux pour toute opération comprises entre 15 et 30 logements ;
- au moins 30 % de logements sociaux pour toute opération à partir de 30 logements.

**Dans le secteur 5**, au moins 25 % de logements sociaux sont exigés pour toute opération dont la surface dédiée au logement est supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En tout secteur, sont exonérées de cette servitude les résidences étudiantes d'initiative publique.

Les linéaires économiques et commerciaux

En application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

L'outil "linéaire économique et commercial" s'applique au rez-de-chaussée des constructions repérées au plan de zonage et ayant une façade sur les voies. Dans ces linéaires économiques et commerciaux, les changements de destination des commerces y sont réglementés afin de protéger les commerces le long de certaines voies.

Il existe cinq types de linéaires économiques et commerciaux :

- le linéaire économique, où seul le changement de destination des rez-de-chaussée à usage économique en habitation est interdit ;
- le linéaire commercial de type 1, où seul le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial en habitation est interdit ;
- le linéaire commercial de type 2, où est interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial vers les destinations et sous-destinations suivantes : habitation, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et bureaux ;
- le linéaire commercial de type 3, où est interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial ou de service en habitation, bureaux et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- le linéaire commercial de type 4, où est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial ou de service en débit de boisson (café et bar), habitation, bureaux et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les constructions, concernées par un linéaire économique ou commercial repéré au plan de zonage, doivent répondre aux dispositions spécifiques ci-dessus.

## 2.2.7. Obligations en matière de prévention des risques d'inondation

Dans l'ensemble des secteurs soumis à inondation sont prescrites :

- la mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que les machineries d'ascenseurs, les installations électriques, les installations de chauffage, les installations de groupes électrogènes ;
- la mise hors d'eau des postes de transformation d'énergie électrique, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers ;
- l'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement ;
- pour toutes les installations susceptibles de flotter (cuves, citernes), l'implantation au-dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents (équipés de clapets anti-retour) et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au-dessus de la cote de référence. Les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée ;
- la mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte.
- Conformément à la disposition 1.2 du PGRI, une attention particulière est portée à la réduction de la vulnérabilité d'installations ou équipements existants, par l'interdiction de réaliser de nouvelles digues et de nouveaux remblais (pour autant les exceptions citées s'appliquent).



## Règlement pièces écrites

Les aménagements d'accès de sécurité extérieurs (escaliers, passages hors d'eau, etc.), sont autorisés, en limitant au maximum la gêne à l'écoulement. Par ailleurs, les clôtures devront être réalisées avec le souci d'assurer une perméabilité hydraulique.

### 2.2.7.1. Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) prescrit

Le règlement renvoie à celui du PPRL, annexé au PLUi, tout comme les recommandations.

### 2.2.7.2. Aléas submersion marine dans les communes de Montoir-de-Bretagne et Trignac

Les zones concernées par le risque sont identifiées dans le règlement graphique sous l'appellation "risque submersion marine".

**Dans les secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa fort** (Xynthia + 20 cm soit 4,36m IGN69), toutes nouvelles constructions sont interdites.

**Dans les secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa faible ou modéré** (Xynthia + 20 cm soit 4,36m IGN69), les nouvelles constructions sont autorisées, ainsi que la réhabilitation, la rénovation et le renouvellement urbain sous réserve que :

- le premier niveau fonctionnel des bâtiments liés à leur exploitation soit positionné a minima au-dessus de 4,36 mètres (au-dessus du niveau Xynthia + 20 centimètres) ;
- dans la limite du possible (technique et viabilité économique), les compteurs, les fluides dangereux... soit tous les éléments qui présentent un risque face à l'aléa ou qui entraîneraient des pollutions, soient installés au-dessus de la cote de 4.36 mètres (au-dessus du niveau Xynthia + 20 centimètres) ;
- toutes les mesures soient prises pour réduire au maximum les impacts sur l'écoulement des eaux ;
- leur conception permette la vulnérabilité la plus faible possible au risque (surélévation des éléments vulnérables...), afin de faciliter un retour à la normale rapide après la submersion ;
- soit créé un espace refuge dans le cas de nouvelles constructions ou de réhabilitation et rénovation de constructions existantes, s'il n'existe pas préalablement au sein de la construction ;
- la création d'"établissements sensibles" (au sens du PPRL) est interdite.

**Dans les secteurs non urbanisés concernés par l'aléa modéré, faible**, pour l'évènement Xynthia + 20 cm), seules les constructions nécessitant la proximité immédiate de la mer sont autorisées, sous réserve que le premier niveau fonctionnel des bâtiments liés à leur exploitation soit positionné au-dessus de 4,36 mètres (au-dessus du niveau Xynthia + 20 centimètres), notamment les compteurs, les fluides dangereux... soit tous les éléments qui présentent un risque face à l'aléa ou qui entraîneraient des pollutions.

Toutefois, dans l'ensemble des secteurs urbanisés, afin de permettre l'évolution des constructions existantes tout en limitant l'exposition aux risques, sont autorisés, en cohérence avec le règlement de la zone :

- les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs nécessitant la proximité fonctionnelle à la mer ;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de population, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.

### 2.2.7.3. Atlas des Zones Inondables (AZI) de Brière

**Dans l'ensemble des secteurs inondables** concernés par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Brière, sont interdits :

- les remblaiements pour ne pas réduire l'expansion naturelle des crues,
- la création et l'extension des sous-sols,
- tout dépôt et stockage de produits dangereux ou polluants.

En cas d'édification de clôtures, celles-ci ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de crue.

## Règlement pièces écrites

Pour les constructions, il convient de se référer à la cote d'inondabilité de la commune.

**Le point le plus haut de la voie, entre l'axe de la chaussée circulée et la limite séparative de la parcelle avec le domaine public, sera pris comme référence.**

Ce niveau d'implantation concerne le 1er niveau fonctionnel des constructions.

Les autorisations d'urbanisme devront par conséquent être assorties des plans topographiques permettant de préciser à la fois la cote NGF / IGN 69 de référence de la voie et la cote d'implantation du 1er niveau fonctionnel.

- Si la cote de l'axe de la voie est inférieure à la cote de référence du casier hydraulique, de moins de 30cm, toute nouvelle construction doit s'implanter a minima à la cote de l'aléa de référence calculée par casier hydraulique.
- Si la cote de l'axe de la voie est inférieure à la cote de référence du casier hydraulique, de plus de 30 cm, aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Casiers hydrauliques	Cotes retenues	Communes concernées par l'aléa
Grande Brière  La Boulaie	1.98	Saint-Joachim  Saint-Malo-de-Guersac  Saint-André-des-Eaux
Brivet moyen et La Taillée	2.18	Donges  Montoir-de-Bretagne
Amont Grande Brière	1.98	La Chapelle-des-Marais
Bas Brivet amont	2.98	Besné
Bassin aval	1.98	Saint-Nazaire  Trignac

**Dans les secteurs non urbanisés**, toute nouvelle construction est interdite.

#### 2.2.7.4. Atlas des Zones Inondables (AZI) Estuaire

Afin d'assurer la sécurisation des personnes et des biens et limiter la vulnérabilité à l'aléa, le PLUi impose les règles ci-dessous, en cohérence avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI).

## Règlement pièces écrites

**Dans les secteurs urbanisés**, concernés par l'aléa inondation de l'AZI Estuaire et identifiés au règlement graphique, les règles visent à limiter l'exposition des personnes et des biens face à cet aléa d'inondation par submersion marine dans l'estuaire de la Loire.

Seule est autorisée l'implantation de nouvelles constructions dont la nature et la fonction exigent la proximité avec le tissu industrialo-portuaire existant et l'extension des constructions existantes.

Le 1<sup>er</sup> niveau fonctionnel de ces constructions doit être situé à une cote de 4,36m IGN69 sauf en cas d'impossibilité fonctionnelle avérée ou si la viabilité économique de l'activité est compromise.

Toutefois, les infrastructures sensibles pour le fonctionnement de l'entreprise ou celles dédiées au stockage de produits dangereux, générant potentiellement des risques pour l'environnement (pollution), doivent être installées à une cote de 4,36m IGN69.

Les constructions à usage d'hébergement, y compris les logements de fonction sont interdits; seuls sont autorisés les locaux de gardiennage, sans hébergement.

Dans le cas de réhabilitations de constructions comportant des locaux de sommeil, celles-ci doivent impérativement disposer d'un espace refuge.

**Dans les zones inondables conjointement identifiées par les deux AZI (Brière-Brivet et Estuaire de la Loire), notamment sur la commune de Donges**, la cote de constructibilité est fixée à 2,38m IGN69, pour le premier niveau de plancher.

#### 2.2.7.5. Zones inondables de Pornichet

La commune de Pornichet a produit, entre 2000 et 2002, une étude particulière sur une pluie centennale, à l'échelle de son territoire (qui n'appartient pas au bassin versant de Brière). Cette étude est donc antérieure au PPRL, mais celui-ci n'étudie pas le même phénomène. C'est pourquoi il a été décidé d'annexer au PLUi les prescriptions issues de l'étude.

Ainsi, dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation conformément aux dispositions en vigueur (cf. annexe n°6).

### **2.2.8. Périmètres particuliers**

#### Les carrières

Dans les périmètres de carrière identifiés au plan de zonage sont admises :

- les installations classées et constructions directement liées à l'exploitation du sol et du sous-sol, par la création et l'exploitation d'une Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) et les aménagements permettant le retour du site à un état naturel, agricole et paysager ;
- les constructions et installations classées ou non pour la protection de l'environnement, de transit, de tri, traitement et stockage de déchets non dangereux ayant une composante minérale majoritaire (tels que terres, pierres, cailloux...).

#### Les voies et chemins protégés

Les voies et chemins identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L 151-38 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'un cheminement sont soumis à déclaration préalable. Ces travaux pourraient être refusés ou soumis à des conditions particulières (déplacement...) s'ils sont de nature à porter atteinte aux continuités des itinéraires.

#### Les emplacements réservés (ER)

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires. Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

## Règlement pièces écrites

Les périmètres et axes de densification

En application de l'article L.151-26 du Code de l'urbanisme, le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions. A ce titre, des périmètres de densification, constitués des secteurs libres de toute construction situés en zone U et présentant une superficie de plus de 4 000 m<sup>2</sup>, ont été définis. Dans ces secteurs, repérés au plan de zonage, chaque opération à vocation de logements devra respecter les objectifs de densité suivants :

- pour les secteurs fonciers centraux dits de niveau 1 : une densité minimale de 40 logements / hectare est exigée ;
- pour les secteurs fonciers plus éloignés, dits de niveau 2 et comprenant des éléments paysagers à protéger : une densité minimale de 20 logements / hectare est exigée.

Les chiffres obtenus suite à l'application de l'objectif fixé précédemment seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

Cette disposition relative à la densité en logements des opérations ainsi que celle relative à la production de logements sociaux s'appliquent au prorata de la surface de l'unité foncière assiette du projet. Le projet peut être réalisé par tranche ou par phase. Il aura fait l'objet préalablement d'une réflexion d'ensemble et d'un projet global portant sur l'ensemble de la zone repérée.

En outre, des axes de densification (accès de ville et avenues urbaines) ont été inscrits au plan de zonage, dans la commune de Saint-Nazaire. Afin de favoriser la densification en hauteur, le long de ces axes structurants, les logements du dernier étage ne seront pas pris en compte dans le calcul des places de stationnement.

Les périmètres de prise en considération

En application de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics le sursis à statuer peut être opposé, 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.

Les périmètres d'attente de projet global d'aménagement

En application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLUi peut interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Dans cet esprit, un périmètre est délimité sur le secteur côtier (de Porcé à Saint-Marc): une servitude d'inconstructibilité temporaire de 5 ans y est attachée pour les zones U et AU.

Sont toutefois autorisés, en les corrélant avec le règlement de chaque zone, les travaux ayant pour objet le changement de destination, la construction jusqu'à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâti, l'extension mesurée, la construction de commerces et/ou de restaurants ayant une surface maximale de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cas où un terrain est situé dans un secteur où s'appliquent une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP), tout projet doit être compatible avec ces orientations. Les dispositions du règlement complètent les dispositions contenues dans les OAP et restent donc opposables aux autorisations d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir).

**2.3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ECRITES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

### 2.3.1. Application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme relatif à l'interdiction de construire le long des grands axes routiers ou loi "Barnier"

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 471 et la RN 171,
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 100, RD 4, RD 213 et RD 773.

L'interdiction sus-mentionnée ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à condition que cela n'aggrave pas la situation.

Les reculs mentionnés dans le présent article sont reportés dans les annexes du PLUi.

Le plan local d'urbanisme intercommunal peut fixer dans les règlements de zone des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Les études existantes sont contenues dans les annexes du PLUi.

### 2.3.2. Dispositions relatives aux lotissements

Il est décidé, dans l'ensemble des zones du présent règlement excepté sur le périmètre de l'ilot Sautron identifié au règlement graphique, de s'opposer à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme 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 seront appréciées non pas à l'ensemble du projet mais lot par lot ou construction par construction.

Cette disposition ne s'appliquera pas dans le cadre des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) et des opérations comprenant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) situées dans la commune de Saint-Nazaire.

### 2.3.3. Dispositions applicables aux zones AU

Les zones 1AU correspondent aux espaces naturels ou aux secteurs de projet situés en zones urbaines destinés à être ouverte à l'urbanisation. Elle sont toutes couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle avec laquelle tout projet doit être compatible.

Les règles applicables aux zones 1AU citées ci-après sont identiques à celles des zones urbaines correspondantes :

- 1AUA3 : zone de projet futur en centres bourgs denses (se reporter au règlement de la zone UAb3) ;
- 1AUBa1 : Zones de projet futur de la Taillée à Montoir-de-Bretagne et de Sétraie à Saint-Nazaire destinées principalement à l'habitat (se reporter au règlement de la zone UBa1) ;
- 1AUBb2 : Zone de projet futur de Châteauloup à Saint-André-des-Eaux destinée principalement à l'habitat (se reporter au règlement de la zone UBb2) ;
- 1AUHa1 : Zone de projet futur à Pornichet destinée principalement à l'habitat (se reporter au règlement de la zone UHa1) ;
- 1AUEa1 : Zone de projet futur de Brais Nord à Saint-Nazaire destinée à l'accueil d'activités industrielles (se reporter au règlement de la zone UEa1) ;
- 1AUEa2b : Zone de projet futur de Six Croix à Donges destinée à l'accueil d'activités industrielles (se reporter au règlement de la zone UEa2b) ;
- 1AUEc : Zone de projet futur d'Océanis à Saint-Nazaire destinée à l'accueil d'activités commerciales (se reporter au règlement de la zone UEc) ;
- 1AUQa : Zones de projet futur destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics (se reporter au règlement de la zone UQa) ;
- 1AUTa1 : Zone de projet futur destinée à l'accueil d'équipements touristiques (se reporter au règlement de la zone UTa1).

Les dispositions applicables aux autres zones 1AU (1AU1 à 1AU5) font l'objet d'un règlement de zone spécifique.

## Règlement pièces écrites

Les zones 2AU n'admettent pas de nouvelles constructions, à l'exception de certaines extensions et annexes soumises à conditions ; leur ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLUi.

### 2.3.4. Dispositions relatives à l'utilisation de la charte de coloration

L'aspect extérieur impacte de façon conséquente le paysage environnant des projets de construction, et l'ambiance urbaine. Ainsi, Saint-Nazaire Agglomération s'est dotée d'une charte de coloration, contenue dans l'annexe n°4 du présent règlement, afin de préserver ses identités diverses et guider les habitants dans leur choix de coloration pour leur habitation qui doit rester en accord avec le paysage alentour tout en permettant une liberté de choix à l'échelle individuelle.

Pour tous les projets de construction destinée au logement, l'utilisation de la charte de coloration (annexe n°4) est :

- imposée dans les communes de La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac et Trignac ;
- recommandée dans les communes de Besné, Donges, Pornichet et Saint-Nazaire.

### 2.3.5. Réalisation de balcon en surplomb du domaine public

Dans les zones UA, UB, UI et UL, ainsi que dans les zones 1AU à vocation principale d'habitat, la réalisation de débords en surplomb du domaine public est autorisée à condition que ce surplomb ne génère pas de contraintes en matière de sécurité, de visibilité, de largeur de voirie, de mise en valeur de façades commerciales, etc., et s'il est conforme au règlement de voirie s'il existe.

### 2.3.6. Dispositions relatives aux clôtures

Les clôtures ayant un fort impact sur le paysage et l'espace public, la commune de Saint-Nazaire a établi un cahier illustré pour les clôtures. Celui-ci présente des familles de clôtures qui accompagnent, avec cohérence, les différentes périodes architecturales et se différencient par les grands secteurs de construction dans lesquels elles se situent.

Elles sont réunies en deux grands groupes :

- les clôtures urbaines, dans la continuité du bâti,
- les clôtures dans une ambiance paysagère végétale.

Les clôtures urbaines, dans la continuité du bâti présentent 4 typologies :

- le quartier de La Havane,
- les clôtures des années 1900-1930,
- les clôtures des années 1950-1960,
- les clôtures des lotissements des années 1970 à nos jours.

Les clôtures dans une ambiance paysagère végétale

- le paysage boisé de la côte,
- l'ambiance balnéaire,
- la campagne.

Pour chaque projet conduit dans la commune de Saint-Nazaire, il convient de se conformer au cahier de prescriptions contenu dans l'annexe "Patrimoine" à la fin du présent règlement.

### 2.3.7. Dispositions relatives aux pêcheries

Les pêcheries sont typiques du territoire et caractéristiques du patrimoine et du paysage de la CARENE. Un cahier de recommandations, annexé au présent règlement (annexe n°3), est établi afin d'orienter les porteurs de projet dans leurs choix de rénovation ou construction de nouvelles pêcheries.

### 2.3.8. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

#### 2.3.8.1. Débords de toiture

Les débords de toit sont autorisés sur la parcelle et ne sont pas comptabilisés dans le calcul du retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives et dans le calcul du recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

### 2.3.8.2. Installations de dispositifs d'EnR

Les projets de construction doivent favoriser l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

**Sauf dans les secteurs qui présentent une dimension patrimoniale (AVAP, ULb, UIb, AA2 et ULc),** les dispositifs d'amélioration de la performance énergétique des constructions ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

**Sauf dans les secteurs qui présentent une dimension patrimoniale (AVAP, ULb, UIb, AA2 et ULc),** il est recommandé que toute construction neuve comporte un dispositif de production d'énergie renouvelable.

**Dans les zones UE,** pour toute opération destinée à l'industrie (dont l'artisanat productif), aux bureaux, aux commerces et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont la surface de plancher est supérieure à 1500 m<sup>2</sup> et réalisée sur une même unité foncière, il est demandé un dispositif de production d'énergie renouvelable dont la part dans le bilan énergétique sera au minimum de 25 %.

### 2.3.8.3. Isolation thermique par l'extérieur

**Sauf dans les secteurs qui présentent une dimension patrimoniale (AVAP, ULb, UIb, AA2 et ULc),** pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur :

- un débord de 30 cm maximum est autorisé le long des emprises ou voies publiques à condition de ne pas faire obstacle au maintien des normes pour le passage des personnes à mobilité réduite sur le domaine public, et sous réserve de son insertion paysagère et de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique ;
- un débord de 30 cm maximum peut être autorisé dans le retrait par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions implantées le long des axes faisant l'objet d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé pour l'élargissement de la voie, ainsi qu'aux bâtis patrimoniaux repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

### 2.3.8.4. Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (dites "surfaces écoaménageables") par rapport à la surface totale d'une parcelle ou d'une unité foncière :

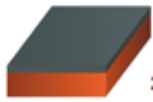
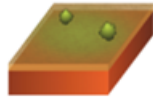
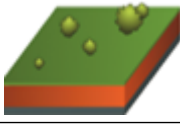



$$\text{CBS d'une unité foncière} = \frac{\text{espaces écoaménageables sur l'unité foncière}}{\text{surface totale de l'unité foncière}}$$

Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle ou d'une unité foncière.

Exiger l'atteinte d'un coefficient de biotope permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux :

- la lutte contre l'érosion de la biodiversité locale,
- la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain,
- la limitation du ruissellement des eaux de pluie.

Le CBS liste les surfaces écoaménageables qui vont être pondérées en fonction de leur intérêt environnemental. Cette pondération s'effectue selon plusieurs critères allant de l'alimentation de la nappe phréatique au contexte urbain dans lequel s'insère la surface en question. La liste des espaces écoaménageables est la suivante pour le territoire de la CARENE :

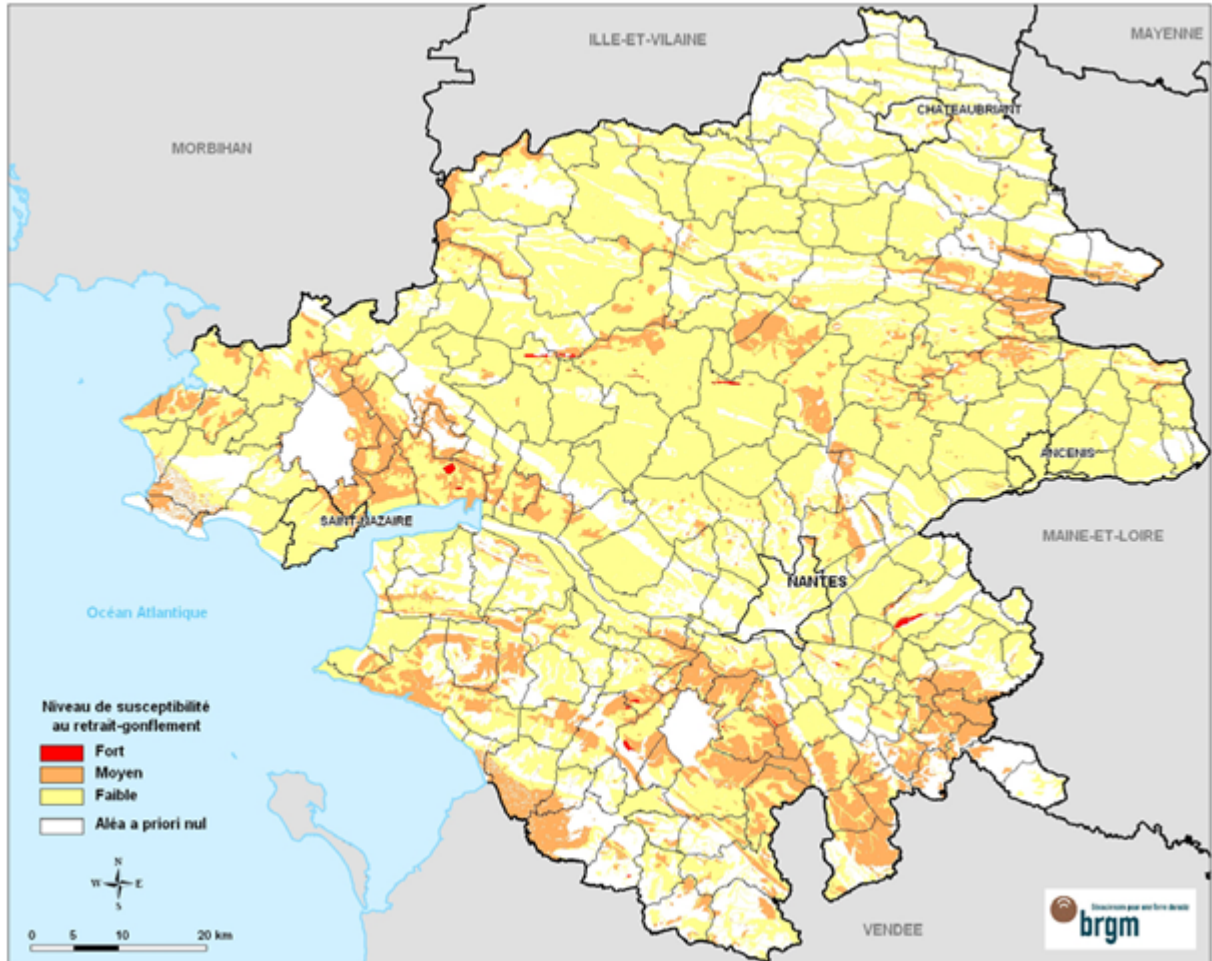
Surfaces écoaménageables		Pondération	Description de la surface écoaménageable
Surface imperméable		0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier...).
Aire minérale perméable		0,3	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse...) ou sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier / sable...).
Espace vert sur dalle		0,5	Espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains sans corrélation avec de la pleine terre
Toiture végétalisée		0,5	Végétalisation des toitures
Espace végétalisé de pleine terre sans strate arborée et arbustive		0,8	Espaces verts de pleine terre sans végétation (pelouse, potager).
Espace végétalisé de pleine terre avec strate arborée et arbustive		1	Espaces verts de pleine terre avec végétation (abres, arbustes, haies...).

Un coefficient de biotope est fixé pour chaque zone et indiqué dans le règlement écrit ci-après. Il ne s'applique que sur les constructions neuves ; les extensions et annexes (dont les piscines) ne sont pas concernées par l'application de l'outil.

### 2.3.9. Dispositions relatives au risque de mouvements de terrain par retrait-gonflement des sols argileux

L'agglomération compte d'importantes surfaces argileuses affleurantes susceptibles à un phénomène naturel appelé retrait gonflement, survenant lors d'alternances entre des périodes de sécheresse et d'autres de fortes précipitations. Ainsi, un sol argileux peut voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Lorsque celle-ci augmente dans le sol, son volume augmente, on parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

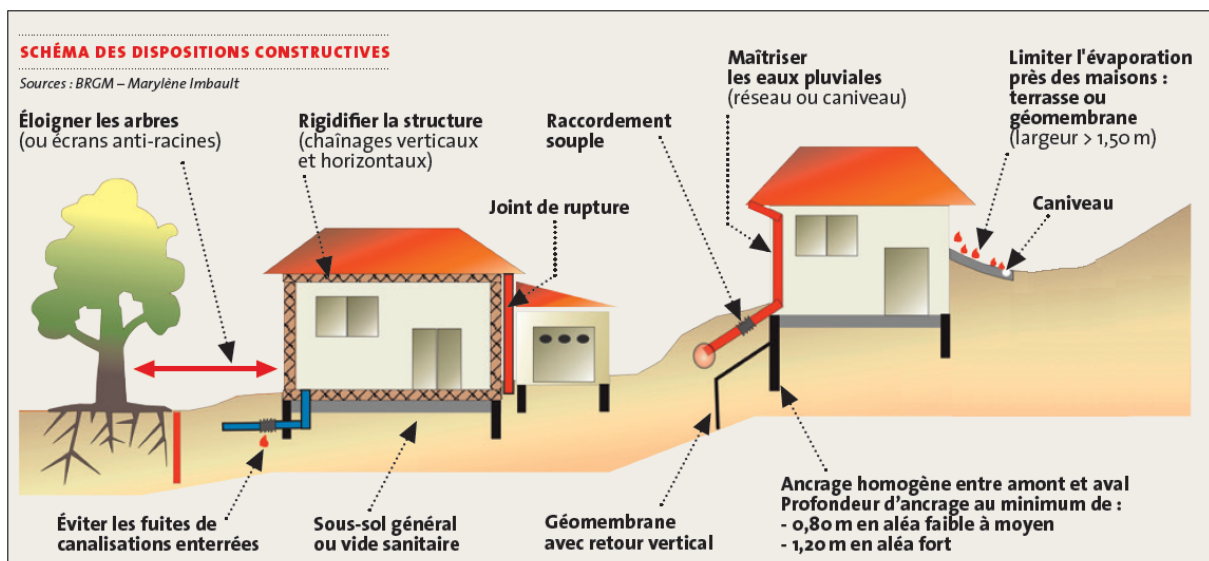




Ces phénomènes de retrait-gonflement de sols argileux provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Les changements climatiques passés (observés) et futurs (modélisés) tendent à accroître le risque représenté par cet aléa du fait de l'augmentation prévisible en intensité, durée et fréquence des périodes de sécheresse.

Pour prémunir les constructions futures de dégâts structurels, un cahier de recommandations, produit par le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables en 2008, est annexé au présent règlement (annexe n°7) afin d'orienter les porteurs de projet dans leurs choix de techniques constructives.

Sont également annexés, un dépliant synthétique sur le phénomène et les mesures constructives adaptées (coproduction du BRGM et de la DDTM44), ainsi que la carte de susceptibilité du territoire de la CARENE Saint-Nazaire Agglomération à cet aléa (produite par la CARENE d'après les données du BRGM).



### 2.3.10. Dispositions relatives à l'affichage publicitaire sur les territoires communaux

Les publicités, enseignes et préenseignes, sont soumises à une réglementation protectrice de l'environnement et du cadre de vie. Leur installation doit être conforme aux dispositions contenues dans les Règlements Locaux de Publicité (RLP) communaux annexés au PLUi.

### 2.3.11. Dispositions relatives aux voies publiques et privées

La CARENE, en tant qu'autorité locale compétente, a mis en œuvre sur l'ensemble de son territoire un Plan de Corps de Rue Simplifié (PCRS) appelé RTGE CARENE (Référentiel Topographique à très Grande Echelle). Ce plan, répondant à la réglementation anti-endommagement des réseaux, permet notamment aux gestionnaires de réseaux de répondre aux DT/DICT et aux collectivités de gérer ses espaces publics.

Toute rétrocession de voirie nécessitera la fourniture du plan de surface au format RTGE CARENE en vigueur au moment de la rétrocession.

Pour des informations complémentaires, il convient de contacter la DSIG de la CARENE (Service Topographie-Cartographie).

### 2.3.12. Dispositions relatives aux zones traversées par la ligne ferroviaire

Dans l'ensemble des zones du présent règlement, traversées par une voie ferrée, les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire sont autorisés.

En bordure de la voie ferrée Tours-Saint-Nazaire, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 50 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. En bordure de la voie ferrée, Sablé-Montoir-de-Bretagne, cette obligation est ramenée à deux mètres.

Ce retrait par rapport à la voie ferrée Tours-Saint-Nazaire ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation et la réfection des constructions existantes (hors extension).

Pour les autres voies ferrées, les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer.

L'implantation de clôtures en limite de la voie ferrée est autorisée sans limitation de hauteur.

### 2.3.13. Cas particuliers

#### Les adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent PLUi :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes par décision motivée de l'autorité compétente ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L.152-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

#### La reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf dans une zone couverte par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ou un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) si ceux-ci en disposent autrement.

#### Les travaux confortatifs

### Règlement pièces écrites

Sont autorisés les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement bâti et paysager.

### Constructions existantes contraires au caractère des zones

Lorsqu'une construction existante 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. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions situées en zones A et N.

### **3. LEXIQUE**

#### **ACCES**

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur une voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant, sans distinction de son régime de propriété privée (indivision, servitude de passage, etc.).

#### **AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL**

Les affouillements et exhaussements du sol constituent des modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

#### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite d'emprise du domaine public au droit des parcelles qui la jouxtent. Tous les domaines publics (DP) sont concernés par l'alignement (DP Routier, DP Maritime, DP Ferroviaire...), sauf dispositions contraires du PLUi. Les voies privées ouvertes à la circulation automobile sont également concernées par l'alignement, sauf dispositions contraires du PLUi. Les sentiers piétonniers et les espaces réservés aux deux-roues (piste cyclable) ne constituent pas un alignement et seront traités au regard des limites séparatives.

L'alignement est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté individuel d'alignement délivré par le gestionnaire du domaine public concerné. L'inscription en emplacements réservés pour création ou élargissement des voies publiques ne modifie pas à elle seule les limites des emprises publiques.

#### **ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui est située sur la même unité foncière que la construction principale et qui apporte un complément à ses fonctionnalités. Un abri de jardin constitue par exemple une annexe. L'annexe ne peut être accolée à la construction principale.

Les piscines non couvertes ne constituent pas des annexes, contrairement aux piscines couvertes.

#### **ARBRE D'INTERET PATRIMONIAL**

Un arbre d'intérêt patrimonial est repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Son intérêt est lié au patrimoine bâti ou au paysage qui l'entoure et répond à au moins deux critères caractéristiques (morphologique, biologique, contextuel et historique).

#### **ARBRE REMARQUABLE**

Un arbre remarquable est repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et répond à des critères précis et des particularités exceptionnelles (histoire particulière, forme ou grandeur inhabituelle, âge avancé).

#### **ARBRE SIGNIFICATIF**

Un arbre significatif trouve son intérêt au sein de son environnement proche et répond à au moins un critère caractéristique (morphologique, biologique, contextuel et historique).

#### **ATTIQUE**

Un niveau en attique correspond au ou aux derniers niveaux supérieurs d'une construction dont la façade sur rue et au moins l'une des façades latérales sont implantées en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction. Seuls sont admis dans le volume de ce retrait les débords de toiture, garde-corps, brise-soleil et des éléments techniques tels que les cheminées, machineries d'ascenseur, cages d'escalier etc.

L'attique ne constitue pas un élément de façade.

## **BANDE CYCLABLE**

Une bande cyclable est une voie exclusivement réservée aux cycles à deux ou trois roues sur une chaussée.

## **BANDE CONSTRUCTIBLE PRINCIPALE**

La bande constructible principale représente la profondeur de terrain dans laquelle les constructions (principales, extensions, annexes) sont autorisées à s'implanter. Elle est mesurée parallèlement par rapport à l'alignement ou toute mention citée au règlement écrit et/ou au plan de zonage (implantation graphique par exemple). Elle est de profondeur variable selon les zones du PLUi. Au-delà de la bande constructible principale commence la bande constructible secondaire où, selon les zones du PLUi, sont soit seules autorisées les extensions des constructions, les annexes et les piscines de plein air, soit les constructions (y compris leurs extensions, annexes et piscines de plein air) en second rideau.

## **CESURE**

Une césure est une interruption du bâti sur toute sa hauteur (hors sous-sol), voire sur toute sa profondeur.

## **CHAUMIERE (ELEMENT SPECIFIQUE A LA BRIERE)**

La chaumière se caractérise par sa toiture en roseaux. Les chaumières à conserver sont repérées au plan de zonage et font l'objet d'une réglementation spécifique contenue dans l'annexe "Patrimoine" à la fin du présent règlement.

## **CHETTES (ELEMENT SPECIFIQUE A LA BRIERE)**

Les chettes sont des fossés permettant l'écoulement des eaux pluviales. Situées généralement dans la zone des levées, les chettes sont les principaux collecteurs des eaux résiduaires ou pluviales de chaque île depuis la route de ceinture jusqu'à la curée. Les chettes à conserver sont repérées au plan de zonage et font l'objet d'une réglementation spécifique (cf. dispositions communes à toutes les zones).

## **COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)**

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est une valeur imposant une part d'espaces écoaménageables à réaliser sur une unité foncière par rapport à la surface totale de cette unité foncière. Il intègre une pondération selon la nature des surfaces écoaménageables en fonction de critères environnementaux (contribution à la biodiversité et à la régulation du microclimat) et urbain (faisabilité du projet compte tenu du contexte territorial). Le CBS permet d'évaluer la qualité environnementale de l'unité foncière du projet, et ainsi la prise en compte des problématiques d'érosion de la biodiversité locale, d'effet d'îlot de chaleur urbain et de ruissellement des eaux de pluie.

Un CBS est donné par zone du PLUi ; son mode de calcul ainsi que les éléments de pondération du coefficient sont exposés dans les dispositions générales du présent règlement.

## **COMBLE**

Le comble est un volume sous rampant qui se développe entre le plancher haut du niveau inférieur et le volume du toit en pente. Un comble aménageable ne constitue pas un niveau à part entière de la construction.

## **CONSTRUCTIONS CONTIGUES**

Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction, ne constituent pas des constructions contiguës.

## **COURS D'EAU**

Un cours d'eau est un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

### **CUREE (ELEMENT SPECIFIQUE A LA BRIERE)**

La curée constitue le canal entourant les îles de Brière.

### **DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DU CODE DE L'URBANISME**

#### **• Destination "exploitation agricole et forestière" :**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination "exploitation agricole" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. La sous-destination "exploitation forestière" recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### **• Destination "habitation" :**

La destination de construction "habitation" comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination "logement" recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement". La sous-destination "logement" recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination "hébergement" recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### **• Destination "commerce et activité de service" :**

La destination de construction "commerce et activité de service" comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination "artisanat et commerce de détail" recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination "restauration" recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination "commerce de gros" recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination "hébergement hôtelier et touristique" recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination "cinéma" recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### **• Destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" :**

La destination de construction "équipements d'intérêt collectif et services publics" comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés" recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne

prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination "salles d'art et de spectacles" recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination "équipements sportifs" recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination "autres équipements recevant du public" recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### • Destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire" :

La destination de construction "autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire" comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination "industrie" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination "bureau" recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination "centre de congrès et d'exposition" recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## **EMPRISES PUBLIQUES**

Les emprises publiques correspondent aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## **ENERGIE RENOUVELABLE**

Une énergie renouvelable est une énergie issue d'une ressource renouvelable (biomasse solaire thermique ou/et photovoltaïque, géothermie, éolien...), qu'elle soit exploitée sous forme de chaleur ou d'électricité. Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (production à base de plus de 50 % d'énergie renouvelable) vaut intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

La part d'énergie renouvelable sera justifiée et calculée à partir des données issues des calculs de la réglementation thermique en vigueur : part ENR (%) = coefficient AEPENR / CEP (consommation conventionnelle d'énergie primaire) du projet en base sans énergie renouvelable ou par attestation de raccordement au réseau de chaleur vertueux.

## **ESPACE LIBRE**

L'espace libre d'un terrain constitue la surface non occupée par les constructions.

## **EXTENSION**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Un simple mur, une pergola ne peuvent pas constituer un lien physique et fonctionnel.

## **FACADE**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## **GABARIT**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## **GAGNERIE (ELEMENT SPECIFIQUE A LA BRIERE)**

Une gagnerie correspond à la partie centrale et haute de chaque île constituée de parcelles très morcelées, qui peuvent être desservies par un réseau d'étroits chemins de servitude où se développent traditionnellement des activités agricoles.

## **GRAVEAUX (ELEMENT SPECIFIQUE A LA BRIERE)**

Les graveaux désignent les chemins communaux partant de la route de ceinture des îles, donnant accès au marais et se prolongeant par les gravières dans la curée. Les graveaux à conserver sont repérés dans le document graphique du règlement et font l'objet d'une réglementation spécifique (cf. dispositions communes à toutes les zones).

## **HAUTEUR**

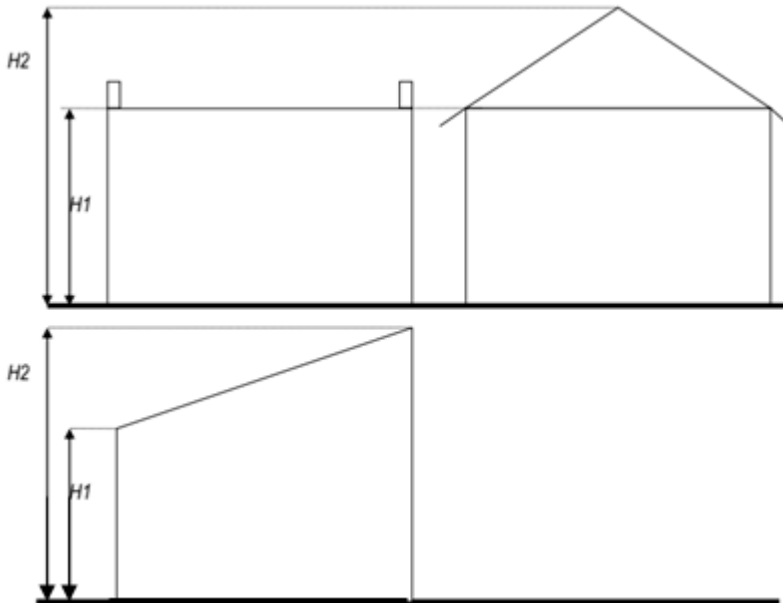
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux. Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

La règle de hauteur H1 ne s'applique pas aux pignons, aux derniers étages en attique tel que défini ci-dessus et aux lucarnes de toit pour lesquels seule la hauteur plafond des constructions (H2) est imposée. Cette règle de hauteur H1 ne s'applique pas non plus aux éléments architecturaux (frontons,...), pour lesquels seule la hauteur plafond des constructions (H2) est imposée.

En outre, les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

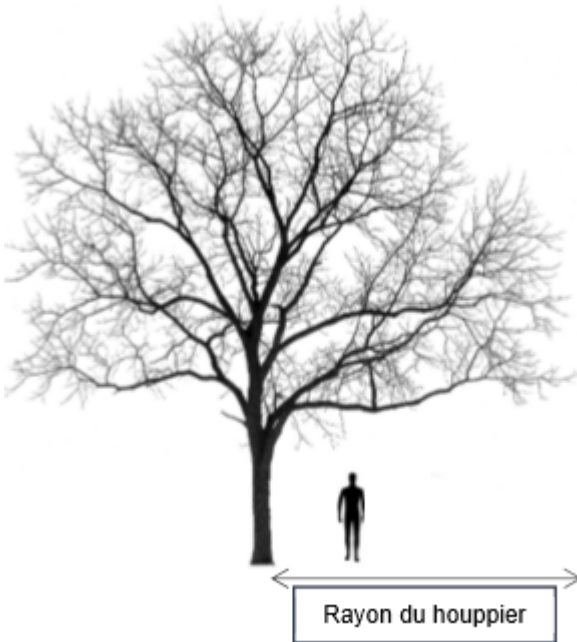
Comme illustré ci-dessous, la hauteur à l'égout est désignée par H1, et la hauteur maximale par H2.





### **HOUPIER**

Le houppier représente la partie supérieure de la plante, support du feuillage.



### **ILOT**

L'îlot se constitue d'une ou plusieurs parcelles occupées par un ou plusieurs bâtiments, ou est non construit. Il est entouré d'emprises publiques, ou de voies publiques ou privées.

### **INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) l'est en raison des nuisances éventuelles ou des risques importants de pollution des sols ou d'accident qu'elle présente, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

### **LEVÉE (ELEMENT SPECIFIQUE A LA BRIERE)**

La levée représente la parcelle de terrain souvent étroite unissant la route de ceinture de l'île de Brière (ou la zone d'habitat) à la curée.

### **LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain de la construction et un ou des terrains contigus ne constituant pas une emprise publique ou une voie. Elles peuvent être distinguées en deux types:

- les limites de fond de parcelle, situées à l'opposé de l'accès principal au terrain d'assiette du projet,
- les limites latérales que constituent les autres limites séparatives.

La notion de limites de fond de parcelle n'existe pas pour les parcelles triangulaires.

### **LUCARNES**

Une lucarne est une baie verticale placée principalement en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. Elles seront implantées soit au nu de la façade, soit en retrait de la façade. Les lucarnes devront s'intégrer dans de bonnes proportions par rapport au volume global des façades, notamment en ne créant pas de surélévation de façades. De plus, les lucarnes, hormis celles des chaumières, doivent être plus hautes que larges.

### **OUVRAGE PONCTUEL**

Les ouvrages ponctuels constituent toutes constructions et installations liées à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales de type puits d'infiltration, stations de pompage et de régulation, ouvrages de vidange, déversoirs, station d'épuration etc.

### **PISCINE NON COUVERTE**

Les piscines non couvertes de façon permanente ne constituent pas des annexes. Seules les structures coulissantes de moins de 1,80 mètre de hauteur ne constituent pas une couverture permanente. Les piscines non couvertes sont régies par des règles d'implantation particulières dans les règlements de zone, et ne créent pas d'emprise au sol. Le retrait des piscines par rapport aux limites séparatives est calculé à partir des bords de la margelle de la piscine.

### **PISTE CYCLABLE**

Une piste cyclable est une chaussée exclusivement réservée aux cycles à deux ou trois roues.

### **PLEINE TERRE**

Un espace libre/non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il est enherbé et peut recevoir des plantations.

Les cuves de rétention enterrées sont comptabilisées dans le calcul de la pleine terre. Elles sont considérées comme étant constitutives de pleine terre.

Les aires de stationnement sont exclues des surfaces de pleine terre, sauf si elles sont réalisées avec des matériaux perméables (ex : green block). Dans ce cas, elles comptent pour 50 % de leur surface dans le calcul de la pleine terre.

### **RECU**

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Le recul ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux pare-vues, aux rampes, aux saillies de la façade telles que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, brise-soleil, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures...), auvents portiques, bandeaux, appuis de fenêtre, aux isolations thermiques par l'extérieur et aux escaliers extérieurs, ni aux débords de toitures ainsi qu'aux balcons dans le respect des dispositions du Code de la voirie routière (circulation, piéton, voitures...).

Sauf disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et en dehors des opérations d'aménagement collectives (lotissement, ZAC...) qui peuvent bénéficier d'un règlement spécifique, le recul ne s'applique pas aux murs de clôture qui doivent être implantés à l'alignement, les portails et portillons étant intégrés dans la construction de la clôture sans aucun décroché possible.

Un recul peut être imposé pour des raisons de sécurité.

### **RETRAIT**

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), et comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux pare-vues, aux rampes, aux saillies de la façade telles que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, brise-soleil, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures...) auvents, portiques, bandeaux, appuis de fenêtre, aux isolations thermiques par l'extérieur, ni aux débords de toitures et aux escaliers extérieurs.

### **TRANSFORMATION**

La transformation des constructions s'entend comme la réalisation de travaux sur une construction existante n'entraînant pas de changement de destination, de création d'emprise au sol, ni d'élévation de la construction.

### **UNITE FONCIERE**

L'unité foncière est un ensemble de parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. En Brière, une unité foncière peut-être répartie de part et d'autre des voiries, des cheminements ou des curées.

### **VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Les voies publiques ou privées s'entendent comme les voies ouvertes à la circulation automobile (donc y compris celles des lotissements privés, des places publiques, des parkings...). Les chemins ruraux, faisant partie du domaine privé communal et n'étant pas ouverts à la circulation de véhicules motorisés, exceptés les engins agricoles, ne sont donc pas considérés comme des voies, tout comme les chemins d'exploitation qui ne sont généralement pas ouverts à la circulation publique.

Les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins,...) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisés, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies ouvertes à la circulation publique.

### **VOLUME PRINCIPAL DE LA CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION**

Le volume principal constitue le volume dominant de la construction principale par opposition aux volumes secondaires correspondant à des éléments accolés soit d'une hauteur inférieure, soit dont le faitage présente une orientation différente de celle du volume de la construction principale.

## **1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

## **2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

### **2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

### **2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions**

## **3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **3.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### **3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

#### **3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES**

#### **3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES**

### **3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES**

#### **3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES**

### **3.4. Stationnement**

## **4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

**4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS**

**4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS**

### **4.2. Conditions de desserte par les réseaux**

**4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

**4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

## 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UHa correspond aux secteurs de campagne habitée des communes de l'agglomération ; elle comprend trois sous-zones :

- UHa1 : tous les villages y compris ceux situés en communes littorales, les hameaux de la commune de Besné et les zones urbanisées en continuité de la zone agglomérée ;
- UHa2 : secteurs anciens du "secteur golfique" et lisière de l'agglomération de la commune de Saint-André-des-Eaux ;
- UHa3 : elle est divisée en deux sous-secteurs :

- UHa3a : les secteurs situés en lisière de la zone agglomérée;

- UHa3b : les Secteurs Déjà Urbanisés dans les communes soumises à la loi "littoral" dans lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent en conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018. Dans l'attente de l'évolution du Schéma de Cohérence Territoriale et en application de ladite Loi, jusqu'au 31 décembre 2021, à l'intérieur de ces secteurs déjà urbanisés : des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L121-13, à des fins exclusives d'amélioration de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CNDPS.

## 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

---

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées aux commerces et activités de service à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
- les dépôts de toute nature ;
  
- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

### 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

---

Dans les zones UHa1, UHa2 et UHa3a, sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles concernent :
  - une activité artisanale, un commerce de détail, une activité de service recevant l'accueil d'une clientèle, ou une activité de restauration, compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
  - une activité d'hébergement hôtelier et touristique de type gîte ou chambre d'hôte ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles présentent une vocation :
  - d'industrie sous réserve qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone (activités industrielles de type artisanat de production),
  - de bureaux, compatible avec la vocation résidentielle de la zone,
  - d'entrepôt, et sous réserve que :
    - toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant,
    - elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
    - elles soient liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situées à proximité immédiate de l'activité en question ;
- Les extensions et les annexes aux constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
- Le changement de destination de constructions existantes à condition qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes :
  - les habitations,
  - les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles concernent :
    - une activité artisanale, un commerce de détail, une activité de service recevant l'accueil d'une clientèle, ou une activité de restauration, compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
    - une activité d'hébergement hôtelier et touristique de type gîte ou chambre d'hôte ;
  - les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles présentent une vocation :
    - de bureaux, compatible avec la vocation résidentielle de la zone,
    - d'entrepôt, et sous réserve que :
      - toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant,
      - elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
      - elles soient liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situées à proximité immédiate de l'activité en question ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;

### Règlement pièces écrites

- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

### De plus, dans la zone UHa3a :

- Les équipements d'infrastructure de distribution d'énergie et de fluides (transformateurs électriques, station d'épuration, de pompage...) à condition :
  - qu'ils ne puissent être localisés ailleurs pour des raisons techniques ou des besoins indispensables à la zone,
  - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour atténuer ou supprimer les nuisances notamment visuelles ;
- Les établissements à usage de bureaux et d'artisanat, y compris dans le cadre d'un changement de destination, sous réserve qu'ils soient positionnés à proximité immédiate du bâtiment d'habitation servant comme résidence principale du responsable de ces établissements et qu'ils n'entraînent pas de nuisances, pollution ou de risques pour le voisinage sachant que toute nouvelle installation relevant de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) est proscrite ;
- L'extension des constructions à usage commercial existantes, possédant un assainissement, répondant à la réglementation en vigueur, en préservant la qualité architecturale et paysagère du secteur et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'ils n'entraînent pas de nuisances, pollution ou de risques pour le voisinage sachant que toute nouvelle installation relevant de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) est proscrite.

**Dans la zones UHa3b**, seuls sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions destinés à l'habitation (logement et hébergement) ;
- Les constructions à destination de services publics ;
- Les extensions limitées des constructions existantes ;
- L'extension des constructions à usage commercial existantes possédant un assainissement, répondant à la réglementation en vigueur, en préservant la qualité architecturale et paysagère du secteur dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'ils n'entraînent pas de nuisances, pollution ou de risques pour le voisinage sachant que toute nouvelle installation relevant de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement est proscrite.
- Le changement de destination de constructions existantes à condition qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes :
  - les habitations,
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

Dans toute la zone UHa, sont autorisés :

- Les équipements d'infrastructure de distribution d'énergie et de fluides (transformateurs électriques, station d'épuration, de pompage...) à condition qu'ils ne puissent être localisés ailleurs pour des raisons techniques ou des besoins indispensables à la zone, que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour atténuer ou supprimer les nuisances notamment visuelles.



## 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

##### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Dans la zone UHa1, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Dans les zones UHa2 et UHa3, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

Dans les zones UHa1 et UHa2, l'emprise au sol cumulée des annexes aux constructions existantes ne doit pas excéder :

- 50 m<sup>2</sup> dans le cas d'une unité foncière d'une surface inférieure à 1000 m<sup>2</sup> ;
- 70 m<sup>2</sup> dans le cas d'une unité foncière d'une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

Dans la zone UHa3, l'emprise au sol cumulée des annexes aux constructions existantes ne doit pas excéder :

- 20 m<sup>2</sup> dans le cas d'une unité foncière d'une surface inférieure à 1000 m<sup>2</sup> ;
- 40 m<sup>2</sup> dans le cas d'une unité foncière d'une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

En outre, dans toute la zone UHa, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 10 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Dans la zone UHa1, dans la commune de Donges, dans une bande constructible de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer, ou des emprises publiques existantes ou à créer, tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum. Au-delà de cette bande constructible de 30 mètres sont seules autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les annexes et les piscines.

Dans la zone UHa1 dans le reste des communes, et dans la zone UHa2, dans une bande constructible de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées existantes, ou des emprises publiques existantes, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum. Au-delà de cette bande constructible de 30 mètres sont seules autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les annexes et les piscines.

##### Dans la zone UHa3 :

1 / Une construction principale ne peut être admise que dans une profondeur de 30 mètres prise à partir des voies existantes. Les constructions en second rideau sont interdites dans cette profondeur de 30 mètres; ains, il n'est pas admis d'avoir 2 (ou plus) constructions principales (y compris celle existante) l'une derrière l'autre, pour un même alignement, une même emprise publique ou de mêmes voies et espaces communs privés, et ce, aussi bien pour des propriétés distinctes, que dans le cadre d'une demande d'urbanisme conjointe. Il peut, toutefois, être admis 2 constructions principales, l'une à côté de l'autre, dans la bande constructible des 30 mètres.

2 / Les constructions doivent s'implanter de 5 mètres jusqu'à 15 mètres en recul de l'alignement, d'une emprise publique ou des voies et espaces communs privés, ce recul devant tenir compte au mieux de la continuité du front bâti existant.

## Règlement pièces écrites

**Dans toute la zone UHa**, le long des routes nationales et départementales, les constructions (hors extension) doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

**En outre**, l'implantation n'est pas réglementée pour :

- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les annexes des constructions et les piscines :

- doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
- ou peuvent s'implanter librement au-delà de l'implantation applicable sus-mentionnée.

#### Dispositions particulières

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

- lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
- lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ; et sans bande constructible dans le village des Forges à Pornichet.
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
- lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

### **3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

**Dans la zones UHa1**, les constructions doivent s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales ou en retrait de ces deux limites. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions ( $d = H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**Dans la zone UHa2**, les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

**Dans les zones UHa1 et UHa2**, l'implantation n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Dans la zone UHa3 :**

1 / Les constructions doivent être édifiées dans une profondeur de 15 mètres maximum à compter des marges de recul édictées à l'article 3.1.2 en formant un front bâti :

- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites et en positionnant tout point de la construction (hors débord de toit) à 6 mètres minimum de l'autre ;
- soit en ordre discontinu, en positionnant tout point de la construction (hors débord de toit) à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions, une fois l'ordre semi-continu garanti, peuvent dans la profondeur de 15 mètres, se détacher de la limite séparative d'une distance (hors débord de toit) de 4 mètres minimum.

2 / Pour le restant des limites séparatives situées au-delà de la profondeur de 15 mètres, tout point des constructions (hors débord de toit) doit être distant des limites séparatives de 6 mètres minimum. Cette obligation ne s'applique pas aux annexes, à la double condition :

- d'être distants au plus de 20 mètres de la construction principale ;

## Règlement pièces écrites

- d'être implantés à 4 mètres des limites séparatives et/ou en limites séparatives, tout en veillant au respect de l'alinéa 3 et d'avoir une hauteur maximale de 3,5 m par rapport au terrain existant.

3 / Il convient de privilégier le positionnement d'un bâti sur la parcelle qui tende à ce qu'au moins une limite séparative aboutissant aux voies soit « libre » (pas d'obstacle / percée visuelle possible vers l'arrière du terrain).

4 / En cas de limite de fond de parcelle s'inscrivant même partiellement dans la profondeur de 15 mètres, les constructions doivent respecter par rapport à cette limite les dispositions de l'alinéa 2.

5 / Pour les établissements publics et d'intérêt collectif, tout point de la construction (hors débord de toit) doit être éloigné des limites séparatives de la moitié de la plus grande hauteur du volume concerné avec un minimum de 3 mètres.

**Dans toute la zone UHa**, l'implantation n'est pas réglementée pour les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

#### Dispositions particulières

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

- lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

**Dans la zone UHa1**, l'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

**Dans la zone UHa2**, les constructions et leurs extensions doivent s'implanter à 5 mètres minimum des limites de fond de parcelle.

**Dans la zone UHa3**, les constructions et leurs extensions doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites de fond de parcelle.

**Dans toute la zone UHa**, l'implantation n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et les annexes.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

#### Dispositions particulières

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

- lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en

retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

### 3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans la zone UHa3, une distance de 8 mètres est exigée entre bâtiments habités.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UHa1 :

- la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres ;
- la hauteur maximale (H2) des constructions est de 10 mètres (pouvant correspondre à R+1+c/a).

Dans la zones UHa2 :

- la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 3,5 mètres ;
- la hauteur maximale (H2) des constructions est de 7 mètres (pouvant correspondre à R+c/a).

Dans la zone UHa3 :

- la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 4,5 mètres ;
- la hauteur maximale (H2) des constructions est de 9 mètres (pouvant correspondre à R+c/a).

Dans toute la zone UHa, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ne doit pas excéder 3 mètres.

#### Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :

- il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
- la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
- les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs...). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
- l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

## Règlement pièces écrites

Façades des constructions

Sont interdits la fermeture ponctuelle des balcons, balconnets, seuils et loggias existants sauf à proposer un traitement homogène et cohérent de l'ensemble de la façade concernée. Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en chaume sont autorisées. Elles doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55°.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf :

- en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles ;
- au sud de l'ancienne RD 92 à Saint-Nazaire ;
- dans la commune de Donges, dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

**Dans les secteurs compris dans l'AVAP de Pornichet**, les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait d'un mètre par rapport au plan vertical des façades.

Dispositions relatives aux toitures spécifiques à Pornichet :

Le couronnement des constructions édifiées doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-ville, du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les toitures à pente(s) seront recouvertes soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles plates sans cote apparente et de ton uni. L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verrière...) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation de toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Seuls les châssis alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.

**Dans toute la zone UHa**, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

## Règlement pièces écrites

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre, sauf dans les zones comprises dans l'AVAP de Pornichet où la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :

- soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre ou 1 m dans les zones situées dans l'AVAP de Pornichet, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
- soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :

- les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
- pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;
- pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures situées en zone urbaine qui sont au contact d'une zone A ou N doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

### **3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres**

##### Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;

## Règlement pièces écrites

- l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

### Éléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

### Espaces libres végétalisés

**Dans la zone UHa1**, 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.

**Dans les zones UHa2 et UHa3**, 60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.

**Dans toute la zone UHa**, les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 m<sup>2</sup> d'espace vert.

## 3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

## 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

#### 4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### Voirie

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 et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

#### 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,



## Règlement pièces écrites

- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

### Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe... (cahier des charges « collecte enterrée »)

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

### Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :

- un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
- ainsi qu'une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## **4.2. Conditions de desserte par les réseaux**

### **4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :

- tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
- tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

#### **Alimentation en eau potable**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur

## Règlement pièces écrites

d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

### Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la réglementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduelles d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

### Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation...) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures...) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

**Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

### Réseaux souples-électricité

## Règlement pièces écrites

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

### **4.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maîtrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maîtrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

### **4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

#### **Réseaux de télécommunication**

En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.