



PLU DE PORNIC

DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE (44)

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

NOTICE EXPLICATIVE

altereo

Altereo

Délégation urbanisme Grand-Ouest

3 rue de Tasman

44 115 BASSE-GOULAINÉ

Tél : 02 40 34 00 53

e-mail : nantes@altereo.fr

Identification du document

Élément	
Titre du document	Notice explicative
Nom du fichier	Modif simplifiée n1 PLU Pornic_Notice_explicative_v7.docx
Version	19/03/2024 21:25:00
Rédacteur	GR
Vérificateur	AL
Valideur	HUQ

Sommaire

1. PRÉAMBULE	5
1.1. Le cadre législatif de la modification du Plan Local d'Urbanisme	5
1.2. Les étapes de la modification	6
1.3. Le contexte communal	7
1.4. L'objet de la modification	8
2. PRESENTATION DES PROJETS	9
2.1. Point n°1 – La modification du règlement écrit afin de faire évoluer la rédaction du paragraphe situé en début de zones, concernant la dérogation aux modalités d'application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme relatif aux lotissements et permis de construire valant division	9
2.1.1. Le contexte	9
2.1.2. Les éléments de justification.....	9
2.1.3. L'évolution du règlement	9
2.2. Point n°2 – La modification du règlement écrit qui consiste à adapter les règles de végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres lors de l'implantation d'un bâtiment relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics	10
2.2.1. Le contexte	10
2.2.2. Les éléments de justification.....	10
2.2.3. L'évolution du règlement	10
2.3. Point n°3 - La modification du règlement écrit qui consiste à ajuster la règle d'implantation des constructions dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) .. 11	
2.3.1. Le contexte	11
2.3.2. Les éléments de justification.....	11
2.3.3. L'évolution du règlement	11
2.4. Point n°4 - La modification du règlement écrit consistant à adapter la règle relative aux châssis de toit hors secteurs patrimoniaux	13
2.4.1. Le contexte	13
2.4.2. Les éléments de justification.....	13
2.4.3. L'évolution du règlement	13
2.5. Point n°5 – La modification du règlement écrit qui consiste à adapter la règle d'aspect des matériaux de toiture des vérandas	15
2.5.1. Le contexte	15
2.5.2. Les éléments de justification.....	15
2.5.3. L'évolution du règlement	15
2.6. Point n°6 – La modification du règlement écrit qui consiste à clarifier la règle relative aux toitures des constructions neuves et extensions	16
2.6.1. Le contexte	16
2.6.2. Les éléments de justification.....	16
2.6.3. L'évolution du règlement	16
2.7. Point n°7 – La modification du règlement écrit qui consiste à adapter la règle relative aux nouvelles clôtures sur limites séparatives	17
2.7.1. Le contexte	17
2.7.2. Les éléments de justification.....	17
2.7.3. L'évolution du règlement	17
2.8. Point n°8 – La modification du règlement qui consiste à adapter la règle relative aux hauteurs des bâtiments en cas de stationnement dans le volume bâti	18

2.8.1. Le contexte	18
2.8.2. Les éléments de justification	18
2.8.3. L'évolution du règlement	18
2.9. Point n°9 – La modification du règlement écrit qui consiste à corriger une erreur constatée sur la légende du plan des hauteurs	19
2.9.1. Le contexte	19
2.9.2. Les éléments de justification	19
2.9.3. L'évolution du règlement	19
2.10. Point n°10 – La modification du règlement écrit qui consiste à clarifier les modalités de calcul des linéaires de façades	20
2.10.1. Le contexte	20
2.10.2. Les éléments de justification	20
2.10.3. L'évolution du règlement	20
2.11. Point n°11 – La modification du règlement écrit qui consiste à adapter la règle relative aux performances énergétiques et environnementales du bâti (logements mono-orientés)	21
2.11.1. Le contexte	21
2.11.2. Les éléments de justification	21
2.11.3. L'évolution du règlement	21
2.12. Point n°12 – La modification du règlement écrit qui consiste à faire évoluer la définition du terme « couronnement »	22
2.12.1. Le contexte	22
2.12.2. Les éléments de justification	22
2.12.3. L'évolution du règlement	22
3. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE	23
3.1. Le SRADDET de la Région Pays de la Loire	24
3.2. Le SCoT du Pays de Retz	24
3.3. Le SDAGE Loire-Bretagne	25
3.4. Le SAGE Marais Breton et bassin versant de la baie de Bourgneuf	25
3.5. Le PGRI du bassin Loire-Bretagne	26
3.6. Le PPRL de la Baie de Bourgneuf Nord	26
3.7. Le PLH de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz	26
3.8. Le Plan de Mobilité de Pornic agglo Pays de Retz	27
4. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	28

1. PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pornic a été approuvé en séance du Conseil Municipal le **6 avril 2023**. Il fait aujourd'hui l'objet d'une modification pour l'adapter au mieux au fonctionnement du territoire au sein du PLU en vigueur.

1.1. Le cadre législatif de la modification du Plan Local d'Urbanisme

La procédure de modification est régie par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'Urbanisme, toutefois, la modification simplifiée est régie par les articles L.153-45 et L.153-48 :

Article L.153-45 : *" La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas ».

Article L.153-46 : *« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée ».

Article L.153-47 : *« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations ».*

Article L.153-48 : *« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales ».*

1.2. Les étapes de la modification

Les grandes étapes sont donc les suivantes :

PRESCRIPTION

- 1 - **Délibération autorisant le maire ou le président de l'EPCI** à prescrire la modification du Plan Local d'Urbanisme et/ou fixant les modalités de concertation (*facultatif*)
- 2 - **Arrêté du maire ou du président de l'EPCI** prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme et fixant les objectifs poursuivis
- 3 - **Mesures de publicité** : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse et publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants)
- 4 - **Transmission au Préfet**

ÉLABORATION DU PROJET

NOTIFICATION DU PROJET

- 1 - **Consultation de l'autorité environnementale**
- 2 - **Notification aux Personnes Publiques Associées**, leur permettant d'être informées, associées et consultées

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

1 – **Mise à disposition du public** pendant un mois du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes associées. Le public doit pouvoir formuler des observations.

MODIFICATION DU PROJET

Phase de travail durant laquelle le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des remarques issues de la mise à disposition du public.

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

- 1 - **Délibération approuvant la modification**
- 2 - **Mesures de publicité** : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse et publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants)

1.3. Le contexte communal

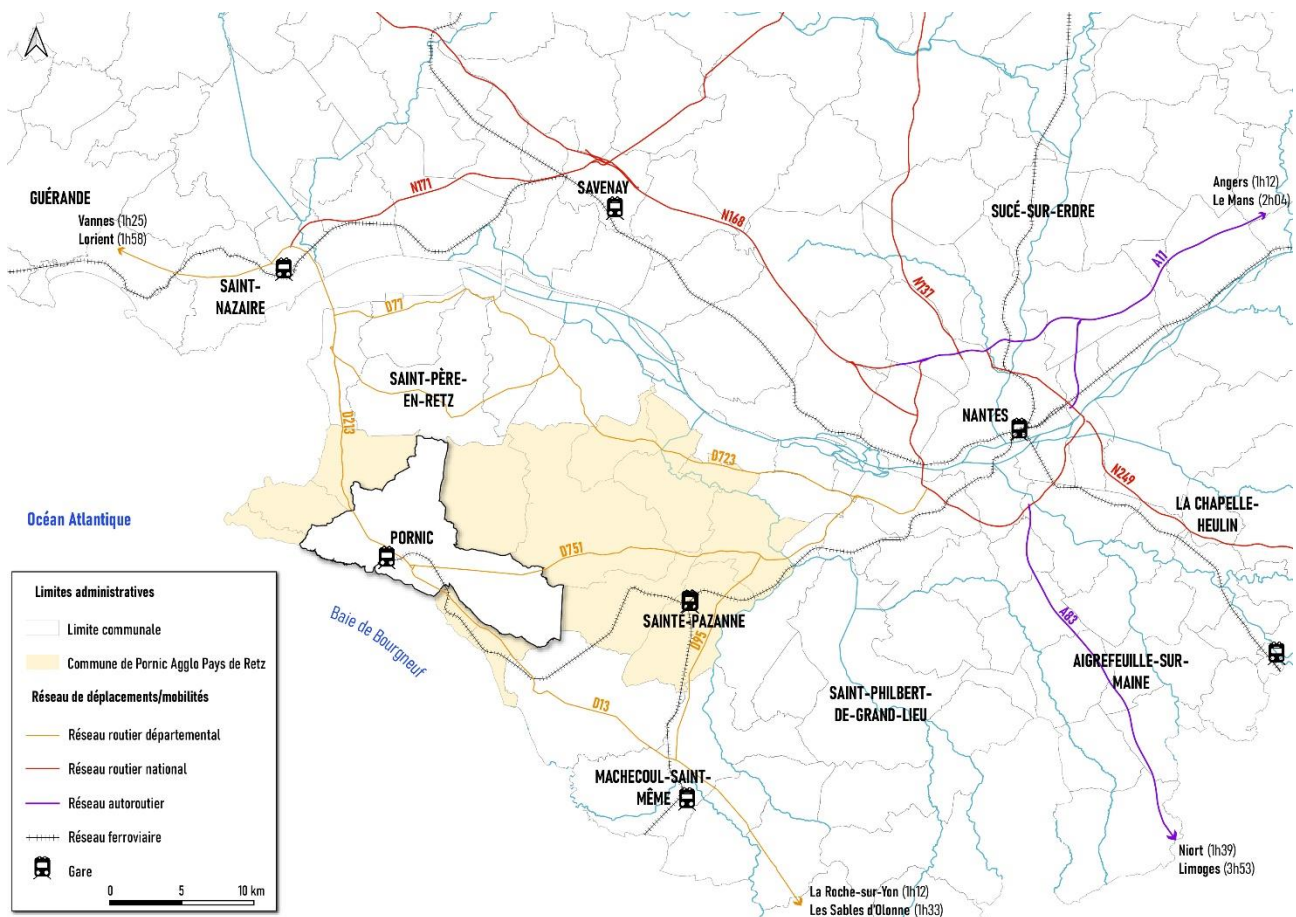
La commune de Pornic, située dans le département de la **Loire-Atlantique**, région Pays de la Loire, compte **17 910 habitants** (donnée Insee 2021) pour une superficie de **94,2 km²**.

Pornic est le pôle majeur de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz regroupant 15 communes. Cette dernière est concernée par le SCoT du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013 (*en cours de révision*) et regroupant 4 intercommunalités, soit 38 communes.

Pornic est une commune littorale, bordée par l'Océan Atlantique. Située à 28 km de Saint-Nazaire et 54 km de Nantes, elle apparaît comme une polarité importante à l'échelle locale avec la concentration de nombreux équipements et services rayonnants : hôpital, collège, lycée, zones commerciales et d'activités, etc, il s'agit d'un des 6 pôles d'équilibre du bassin de vie du Pays de Retz.

Le caractère littoral touristique de Pornic lui vaut une bonne accessibilité. En effet, les axes principaux offrent à Pornic une position de « carrefour littoral » d'importance au sein du département de Loire-Atlantique. Ainsi, la RD 213, aussi nommée la « Route Bleue » traverse le Pays de Retz du nord au sud et relie le littoral du Pays de Retz, vers le nord, à Saint-Nazaire et à la Bretagne, vers le sud à la Vendée. La RD 213 est une liaison structurante depuis l'extrémité ouest du territoire communal jusqu'au sud-est du centre-ville. La RD751, aussi nommée « route de Nantes », représente une route principale depuis sa jonction à la RD 213 jusqu'à la limite Est du territoire communal. La RD 751 permet de relier le territoire à Nantes en environ 45 minutes.

Localisation de la commune de Pornic



1.4. L'objet de la modification

La modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur **onze points de modification concernant exclusivement le règlement du PLU actuellement opposable**, dont voici le détail :

Point n°1 - La modification du règlement écrit afin de faire évoluer la rédaction du paragraphe situé en début de zones, concernant la dérogation aux modalités d'application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme relatif aux lotissements et permis de construire valant division ;

Point n°2 - La modification du règlement écrit qui consiste à adapter les règles de végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres lors de l'implantation d'un bâtiment relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics

Point n°3 - La modification du règlement écrit qui consiste à ajuster la règle d'implantation des constructions dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) » ;

Point n°4 - La modification du règlement écrit consistant à adapter la règle relative aux châssis de toit hors secteurs patrimoniaux

Point n°5 - La modification du règlement écrit qui consiste à adapter la règle d'aspect des matériaux de toiture des vérandas ;

Point n°6 - La modification du règlement écrit qui consiste à clarifier la règle relative aux toitures des constructions neuves et extensions

Point n°7 - La modification du règlement écrit qui consiste à ajuster la règle d'implantation des clôtures en limites séparatives afin de clarifier la règle ;

Point n°8 - La modification du règlement écrit qui consiste à appliquer également la dérogation relative aux hauteurs des bâtiments en cas de stationnement enterré ou dans le volume bâti ;

Point n°9 - La modification du règlement écrit qui consiste à corriger une erreur constatée sur la légende du plan des hauteurs

Point n°10- La modification du règlement écrit qui consiste à clarifier les modalités de calcul des linéaires de façade ;

Point n°11 - La modification du règlement écrit qui consiste à adapter la règle relative aux performances énergétiques et environnementales du bâti (logements mono-orientés)

Point n°12 - La modification du règlement écrit qui consiste à clarifier la définition du terme « couronnement » dans les dispositions générales.

Les modifications apportées dans le cadre de cette procédure ne sont pas de nature à remettre en cause les axes fédérateurs et objectifs du PADD.

2. PRESENTATION DES PROJETS

2.1. Point n°1 – La modification du règlement écrit afin de faire évoluer la rédaction du paragraphe situé en début de zones, concernant la dérogation aux modalités d'application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme relatif aux lotissements et permis de construire valant division

2.1.1. Le contexte

Dans son règlement initial, la commune a inscrit, en entête de chacune des zones : « les règles édictées par le PLU concernant l'implantation des constructions sont appliquées à chaque parcelle issue de la division ». Ainsi, l'objectif de cette règle est de préciser qu'en cas de lotissement ou de permis de construire valant division, les règles d'implantations du bâti édictées au sein de la zone s'appliquent indépendamment sur chaque parcelle.

2.1.2. Les éléments de justification

Suite à des confusions constatées lors de l'instruction, la commune a souhaité préciser l'article concernée par cette règle afin d'éviter toute ambiguïté et ainsi faciliter l'instruction.

2.1.3. L'évolution du règlement

2.1.3.1. La modification du règlement écrit

Les modifications figurent ci-dessous en caractères *bleu, gras et italique* et ~~barré en rouge, gras, et italique~~. Elles s'opèrent de facto pour les zones urbaines et à urbaniser.

Règlement écrit (pièce 4.1) – Zones UA, UB/1AUB, UC, UE, UG, UL/1AUL, UR, 1AU – pages 126, 182, 235, 281, 298, 313, 340, 360

<u>Dispositions avant modification</u>	<u>Dispositions après modification</u>
« Dans le cas d'un lotissement et d'un permis valant division, les règles édictées par le PLU pour l'implantation des constructions sont appliquées à chaque parcelle issue de la division. »	<i>En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme</i> , dans le cas d'un lotissement et d'un permis valant division, les règles édictées à l'« <i>article 1 – Implantation du bâti</i> » de la « <i>Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales</i> » de par le PLU pour l'implantation des constructions sont appliquées à chaque parcelle issue de la division. <i>Les autres règles sont appréciées au regard du tènement d'origine.</i>

2.2. Point n°2 – La modification du règlement écrit qui consiste à adapter les règles de végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres lors de l'implantation d'un bâtiment relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics

2.2.1. Le contexte

La commune a jusqu'alors inscrit dans son règlement écrit, en zone UB, un coefficient de pleine terre de 40% pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m² et 50% pour les parcelles ayant une superficie supérieure à 500 m².

De plus, en zones UB et 1AUB, à l'exception des secteurs UBI et UBpp : le coefficient de naturalité est de 0,5 pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m², de 0,55 pour les parcelles de 500 à 750 m² et de 0,6 pour les parcelles supérieures à 750 m².

2.2.2. Les éléments de justification

En zone UB, les coefficients de pleine terre et de naturalité sont proportionnés à la taille de la parcelle, et ne dissocient pas les usages (habitation ou équipement d'intérêt collectif, naturellement plus consommateur de surface). Il semble pertinent d'assouplir la règle pour les équipements d'intérêt collectif, tout en conservant des coefficients égaux ou supérieurs aux préconisations de Pornic Agglo Pays de Retz (qui seront inscrites dans le schéma de gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration).

2.2.3. L'évolution du règlement

Les modifications figurent ci-dessous en caractères *bleu, gras et italique*. Elles s'opèrent de facto pour l'ensemble de la zone.

Règlement écrit (pièce 4.1) – Zone UB – page 203 et 205

<u>Dispositions avant modification</u>	<u>Dispositions après modification</u>
<p>C. OBLIGATION DE PLEINE TERRE</p> <ul style="list-style-type: none"> Tout projet de construction nouvelle ou d'extension doit comprendre un pourcentage de 40% de pleine terre pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m² et 50% de pleine terre pour celles supérieures à 500 m², qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet. Ce pourcentage est un minimum. <p>Le pourcentage de pleine terre n'est pas applicable aux surélévations et aux réhabilitations de constructions.</p> <p>D. COEFFICIENT DE NATURALITE</p> <ul style="list-style-type: none"> En zone UB et 1AUB, à l'exception des secteurs UBI et UBpp : le coefficient de naturalité est de 0,5 pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m², de 0,55 pour les parcelles de 500 à 750 m² et de 0,6 pour les parcelles supérieures à 750 m². Les valeurs de coefficient de naturalité constituent un minimum à atteindre.. 	<p>C. OBLIGATION DE PLEINE TERRE</p> <ul style="list-style-type: none"> Tout projet de construction nouvelle ou d'extension doit comprendre un pourcentage de 40% de pleine terre pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m² et 50% de pleine terre pour celles supérieures à 500 m², qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet. Ce pourcentage est un minimum. <p><i>Pour les bâtiments relevant de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics", ce pourcentage de pleine terre est ramené à 30%, quelle que soit la superficie de la parcelle.</i></p> <p>Le pourcentage de pleine terre n'est pas applicable aux surélévations et aux réhabilitations de constructions.</p> <p>D. COEFFICIENT DE NATURALITE</p> <ul style="list-style-type: none"> En zone UB et 1AUB, à l'exception des secteurs UBI et UBpp : le coefficient de naturalité est de 0,5 pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m², de 0,55 pour les parcelles de 500 à 750 m² et de 0,6 pour les parcelles supérieures à 750 m². Les valeurs de coefficient de naturalité constituent un minimum à atteindre. <p><i>Pour les bâtiments relevant de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics", ce coefficient de naturalité est ramené à 0,4, quelle que soit la superficie de la parcelle.</i></p>

2.3. Point n°3 - La modification du règlement écrit qui consiste à ajuster la règle d'implantation des constructions dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques littoraux (PPRL)

2.3.1. Le contexte

La commune a inscrit, dans son PLU, des règles d'implantations des constructions selon les zones.

2.3.2. Les éléments de justification

La commune a constaté que certaines règles édictées au sein des zones concernées par le risque submersion marine, peuvent entrer en contradiction avec les règles du PPRL, notamment la règle d'implantation des constructions, ou encore la règle d'implantation des clôtures. Cette modification n'augmente pas la constructibilité des secteurs soumis au risque inondation, au contraire marque la prévalence du PPRL sur les règles du PLU.

2.3.3. L'évolution du règlement

Les modifications figurent ci-dessous en caractères *bleu, gras et italique*. Elles s'opèrent de facto pour l'ensemble des zones.

Règlement écrit (pièce 4.1) – Zones UA, UB, UE, A et N – Introduction + Partie II – IIA – Article 1 + Article 3 - Qualités architecturales et paysagères des constructions – pages 126, 182, 279, 381, 403 + 135, 154, 193, 210, 286, 390, 412 + 142, 169, 201, 222, 396, 418

<u>Dispositions avant modification</u>	<u>Dispositions après modification</u>
<p>INTRODUCTION DES ZONES UA, UB, UE, A et N</p> <p>Il convient de se référer au chapitre 2 du règlement en complément de cette partie réglementaire. En effet, des prescriptions graphiques, le plan des hauteurs et de coefficient de naturalité viennent compléter les règles par zones. Les OAP sectorielles et thématiques doivent être également prises en compte.</p>	<p>INTRODUCTION DES ZONES UA, UB, UE, A et N</p> <p>Il convient de se référer au chapitre 2 du règlement en complément de cette partie réglementaire. En effet, <i>des servitudes d'utilité publique</i>, des prescriptions graphiques, le plan des hauteurs et de coefficient de naturalité viennent compléter les règles par zones. Les OAP sectorielles et thématiques doivent être également prises en compte.</p>
<p>Partie II. Zone UA Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales (p.134)</p> <p>II.A. En zone UA hors secteurs patrimoniaux (UApb, UApc, UApf)</p> <p>Article 1 - Implantation du bâti :</p> <p>[...]</p> <p>A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES</p> <p><u>Règles alternatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques du site, des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les hypothèses suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ; - [...]. 	<p>Partie II. Zone UA Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales</p> <p>II.A. En zone UA hors secteurs patrimoniaux (UApb, UApc, UApf)</p> <p>Article 1 - Implantation du bâti :</p> <p>[...]</p> <p>B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES</p> <p><u>Règles alternatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Afin que le projet tienne compte du contexte <i>réglementaire</i>, urbain et des particularités géographiques du site, des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les hypothèses suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - <i>Dans le cas d'un projet situé dans un secteur concerné par les règles du Plan de Prévention des Risques Littoraux, tout en recherchant une cohérence avec l'environnement bâti ;</i> - Dans le cas de travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;

<p style="text-align: center;">- [...].</p> <p><u>En zones UA, UB, A et N (zone UE non concernée) :</u></p> <p>Partie II. Zone UA Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales</p> <p>II.A. En zone UA hors secteurs patrimoniaux (UApb, UApc, UApf)</p> <p>Article 3 - Qualités architecturales et paysagères des constructions :</p> <p style="padding-left: 40px;">C. CLÔTURES</p> <p><i>Nouvelles clôtures</i></p> <p>[...]</p> <p>Nouvelle clôture sur voie ou emprise publique :</p> <p>Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques, doivent contribuer à mettre en valeur le paysage urbain (en zones U).</p> <p>Elles doivent être en harmonie avec les clôtures et constructions existantes donnant sur le même espace de desserte.</p> <p>Elles seront constituées d'un muret de pierre, ou de maçonnerie enduit sur les deux faces, d'une hauteur limitée à 1,20 m, éventuellement surmonté d'un dispositif d'occultation à claire voie, d'une grille, d'un grillage ne dépassant pas 1,50 m. Elles devront être doublées d'une haie vive.</p> <p>La hauteur des clôtures peut être supérieure aux règles édictées pour des motifs de sécurité ou de dénivelé entre la voie et le terrain d'assiette du projet dûment justifiés.</p>	<p><u>En zones UA, UB, A et N (zone UE non concernée) :</u></p> <p>Partie II. Zone UA Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales</p> <p>II.A. En zone UA hors secteurs patrimoniaux (UApb, UApc, UApf)</p> <p>Article 3 - Qualités architecturales et paysagères des constructions :</p> <p style="padding-left: 40px;">C. CLÔTURES</p> <p><i>Nouvelles clôtures</i></p> <p>[...]</p> <p>Nouvelle clôture sur voie ou emprise publique :</p> <p>Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques, doivent contribuer à mettre en valeur le paysage urbain (en zones U).</p> <p>Elles doivent être en harmonie avec les clôtures et constructions existantes donnant sur le même espace de desserte.</p> <p>Elles seront constituées d'un muret de pierre, ou de maçonnerie enduit sur les deux faces, d'une hauteur limitée à 1,20 m, éventuellement surmonté d'un dispositif d'occultation à claire voie, d'une grille, d'un grillage ne dépassant pas 1,50 m. Elles devront être doublées d'une haie vive.</p> <p>La hauteur des clôtures peut être supérieure aux règles édictées pour des motifs de sécurité ou de dénivelé entre la voie et le terrain d'assiette du projet dûment justifiés.</p> <p><i>Dans les secteurs soumis au PPRL, les clôtures pourront déroger à la règle pour rendre possible l'écoulement de l'eau.</i></p>
--	---

2.4. Point n°4 - La modification du règlement écrit consistant à adapter la règle relative aux châssis de toit hors secteurs patrimoniaux

2.4.1. Le contexte

Dans son règlement initial, la commune autorise les châssis de toit à condition qu'ils soient encastrés dans la toiture. Toutefois, les saillies ne sont pas autorisées.

2.4.2. Les éléments de justification

Il s'agit d'une clarification de la règle, dont la rédaction était sujette à interprétation, mais pas d'évolution sur le fond de cette règle (l'encastrement des châssis de toit n'est pas exigé, les saillies légères sont autorisées). De plus, afin d'éviter toute confusion, la définition du terme « saillie » a été mise à jour, car celle-ci s'adresse aux saillies dans le cas d'un retrait, un recul, un alignement ou un espace public, ce qui exclue les saillies en toiture.

2.4.3. L'évolution du règlement

Les modifications figurent ci-dessous en caractères *bleu, gras et italique* et ~~barré en rouge, gras, et italique~~. Elles s'opèrent de facto pour l'ensemble des zones.

Règlement écrit (pièce 4.1) – Zones UA, UB, UC, UL, UR, A, N + Définitions communes – pages 140, 141, 198, 199, 250, 251, 322, 351, 352, 395, 396, 418, 419 + 50

<i>Dispositions avant modification</i>	<i>Dispositions après modification</i>
<p><u>En zone UA</u></p> <p>A. FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS</p> <p>Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être encastrés dans la toiture et de couleur sombre ou de couleur identique à celle de la toiture. Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies.</p> <p>B. INTERVENTION SUR FAÇADE ET TOITURE D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE</p> <p>En cas de réfection complète de toiture, les dispositifs pour capter l'énergie solaire, doivent être encastrés dans la toiture et de couleur sombre.</p> <p>Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de couleur sombre. Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies.</p> <p><u>En zones UB, UC, UR, A, N</u></p> <p>A. FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS</p> <p>Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture et intégrés dans la conception.</p> <p>Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être encastrés dans la toiture et de couleur sombre ou de couleur identique à celle de la toiture. Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies.</p>	<p><u>En zone UA</u></p> <p>A. FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS</p> <p><i>Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être encastrés dans la toiture et de couleur sombre ou de couleur identique à celle de la toiture.</i></p> <p>Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent <i>soit</i> être encastrés dans la toiture, <i>soit suivre le plan de la couverture (en surimposition), en limitant le plus possible le dépassement de ce plan, ils devront être</i> et de couleur sombre ou de couleur identique à celle de la toiture. Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies.</p> <p>B. INTERVENTION SUR FAÇADE ET TOITURE D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE</p> <p>En cas de réfection complète de toiture, les dispositifs pour capter l'énergie solaire, doivent être encastrés dans la toiture et de couleur sombre.</p> <p>Les châssis de toit doivent <i>soit</i> être encastrés dans la toiture, <i>soit suivre le plan de la couverture (en surimposition), en limitant le plus possible le dépassement de ce plan, ils devront être</i> et de couleur sombre. Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies.</p> <p><u>En zones UB, UC, UR, A, N</u></p> <p>A. FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS</p> <p>Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de</p>

<p>En zones UB, UC, UL, UR, A</p> <p>B. INTERVENTION SUR FAÇADE ET TOITURE D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE</p> <p>En cas de réfection complète de toiture, les dispositifs pour capter l'énergie solaire, doivent être encastrés dans la toiture et de couleur sombre.</p> <p>Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de couleur sombre. Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies.</p> <p>En zone N</p> <p>C. INTERVENTION SUR FAÇADE ET TOITURE D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE</p> <p>Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture.</p> <p>Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de couleur sombre. Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies.</p>	<p>toiture et intégrés dans la conception <i>et doivent être de couleur sombre ou de couleur identique à celle de la toiture.</i></p> <p>Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent <i>soit</i> être encastrés dans la toiture, <i>soit suivre le plan de la couverture (en surimposition), en limitant le plus possible le dépassement de ce plan, ils devront être</i> <i>et</i> de couleur sombre ou de couleur identique à celle de la toiture. Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies.</p> <p>En zones UB, UC, UL, UR, A</p> <p>B. INTERVENTION SUR FAÇADE ET TOITURE D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE</p> <p>En cas de réfection complète de toiture, les dispositifs pour capter l'énergie solaire, doivent être encastrés dans la toiture et de couleur sombre.</p> <p>Les châssis de toit doivent <i>soit</i> être encastrés dans la toiture, <i>soit suivre le plan de la couverture (en surimposition), en limitant le plus possible le dépassement de ce plan, ils devront être</i> <i>et</i> de couleur sombre. Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies.</p> <p>En zone N</p> <p>A. INTERVENTION SUR FAÇADE ET TOITURE D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE</p> <p>Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture.</p> <p>Les châssis de toit doivent <i>soit</i> être encastrés dans la toiture, <i>soit suivre le plan de la couverture (en surimposition), en limitant le plus possible le dépassement de ce plan, ils devront être</i> <i>et</i> de couleur sombre. Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies.</p>
<p>Définitions communes (lexique national de l'urbanisme enrichi)</p> <p>Saillie</p> <p>Dans un retrait, un recul, un alignement ou un espace public, la saillie est un corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, oriels (bow-windows), auvents, devantures de boutique, isolation extérieure, débord de toit.</p>	<p>Définitions communes (lexique national de l'urbanisme enrichi)</p> <p>Saillie</p> <p>Dans un retrait, un recul, un alignement ou un espace public, la saillie est un corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade <i>et de la toiture</i>, y compris les éléments fixes, tels que balcons, oriels (bow-windows), auvents, devantures de boutique, isolation extérieure, débord de toit, <i>châssis de toit.</i></p>

2.5. Point n°5 – La modification du règlement écrit qui consiste à adapter la règle d'aspect des matériaux de toiture des vérandas

2.5.1. Le contexte

Dans son règlement initial, la commune autorise, pour les toitures les seuls matériaux translucides pour les serres et les vérandas qui n'utiliseraient ni la tuile, ni l'ardoise, ni le verre.

2.5.2. Les éléments de justification

Il s'agit de permettre davantage de matériaux de couverture que les seuls tuiles, ardoises, verre et matériaux translucides, tout en conservant une exigence de qualité.

2.5.3. L'évolution du règlement

Les modifications figurent ci-dessous en caractères *bleu, gras et italique* et ~~barré en rouge, gras, et italique~~. Elles s'opèrent de facto pour l'ensemble des zones.

Règlement écrit (pièce 4.1) – Zones UA, UB, UC, UR, A – page 139, 166, 198, 219, 249, 265, 349, 394

<u>Dispositions avant modification</u>	<u>Dispositions après modification</u>
<p><u>En zones UA, UB, UC, UR, A :</u></p> <p>Article 3 - Qualités architecturales et paysagères des constructions :</p> <p><i>FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS</i></p> <p>Toitures</p> <p>[...]</p> <p>— Les matériaux translucides sont autorisés pour les serres et les vérandas qui n'utiliseraient ni la tuile ni l'ardoise ni le verre.</p> <p><u>En zones UA, UB, (secteurs patrimoniaux), UC :</u></p> <p>Article 3 - Qualités architecturales et paysagères des constructions :</p> <p><u>NOUVELLES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Formes & aspect des toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier et offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux translucides sont autorisés pour les serres et les vérandas qui n'utiliseraient ni la tuile ni l'ardoise ni le verre. 	<p><u>En zones UA, UB, UC, UR, A :</u></p> <p>Article 3 - Qualités architecturales et paysagères des constructions :</p> <p><i>FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS</i></p> <p>Toitures</p> <p>[...]</p> <p>— Les matériaux translucides sont autorisés pour les serres et les vérandas qui n'utiliseraient ni la tuile ni l'ardoise ni le verre.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>D'autres matériaux pourront être utilisés pour les serres et les vérandas</i> <p><u>En zones UA, UB, (secteurs patrimoniaux), UC :</u></p> <p>Article 3 - Qualités architecturales et paysagères des constructions :</p> <p><u>NOUVELLES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Formes & aspect des toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier et offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps <p>[...]</p> <p>— Les matériaux translucides sont autorisés pour les serres et les vérandas qui n'utiliseraient ni la tuile ni l'ardoise ni le verre.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>D'autres matériaux pourront être utilisés pour les serres et les vérandas</i>

2.6. Point n°6 – La modification du règlement écrit qui consiste à clarifier la règle relative aux toitures des constructions neuves et extensions

2.6.1. Le contexte

Dans son règlement écrit initial, la commune inscrit, dans l'ensemble des zones, une règle relative à l'insertion paysagère de l'accroche de la toiture en cas d'extension ou surélévation d'une construction existante. De plus, le règlement écrit interdit la création de rupture de typologie des toitures avec les constructions environnantes, dans le cas d'extension ou surélévation.

2.6.2. Les éléments de justification

La commune souhaiterait modifier la rédaction de la règle d'insertion des toitures en cas d'extension ou de surélévation afin d'éviter toute incompréhension. Il s'agit d'une simple clarification de la règle dont la rédaction était sujette à interprétation, mais pas d'évolution sur le fond de cette règle.

2.6.3. L'évolution du règlement

Les modifications figurent ci-dessous en caractères *bleu, gras et italique* et ~~*barré-en-rouge, gras, et italique*~~. Elles s'opèrent de facto pour l'ensemble des zones.

Règlement écrit (pièce 4.1) – Zone UA, UB, UC, UR, A et N – pages 138, 139, 195, 245, 247, 346, 347, 390, 392, 412, 413

<i>Dispositions avant modification</i>	<i>Dispositions après modification</i>
<p><u>En zones UA, UC, UR, A et N :</u></p> <p>FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS + INTERVENTION SUR FAÇADE ET TOITURE D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE</p> <p>Toitures</p> <p>Toutes les toitures doivent bénéficier d'un traitement qualitatif offrant une meilleure insertion possible dans l'environnement et à choisir en fonction de l'architecture globale du projet.</p> <p>En cas d'extension, surélévation, l'accroche de la nouvelle toiture doit garantir l'insertion architecturale et s'accorder à la composition architecturale de l'édifice. Il convient de ne pas créer de rupture de typologie des toitures avec les constructions environnantes.</p> <p><u>En zone UB :</u></p> <p>FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS</p> <p>Toitures</p> <p>Toutes les toitures doivent bénéficier d'un traitement qualitatif offrant une meilleure insertion possible dans l'environnement et à choisir en fonction de l'architecture globale du projet.</p> <p>En cas d'extension, surélévation, l'accroche de la nouvelle toiture doit garantir l'insertion architecturale et s'accorder à la composition architecturale de l'édifice. Il convient de ne pas créer de rupture de typologie des toitures avec les constructions environnantes.</p>	<p><u>En zones UA, UC, UR, A et N :</u></p> <p>FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS + INTERVENTION SUR FAÇADE ET TOITURE D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE</p> <p>Toitures</p> <p>Toutes les toitures doivent bénéficier d'un traitement qualitatif offrant une meilleure insertion possible dans l'environnement et à choisir en fonction de l'architecture globale du projet.</p> <p>En cas d'extension (<i>dont</i> surélévation), <i>l'accroche de la nouvelle toiture doit garantir l'insertion architecturale et s'accorder à la composition architecturale de l'édifice. Il convient de ne pas créer de rupture de typologie des toitures avec les constructions environnantes</i> <i>de manière générale, il convient de privilégier les toitures à deux pans, mais dans certains cas une toiture terrasse pourra être admise si elle bénéficie d'un traitement qualitatif qui s'insère à l'architecture du bâtiment existant et des constructions environnantes.</i></p> <p><u>En zone UB :</u></p> <p>FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS</p> <p>Toitures</p> <p>Toutes les toitures doivent bénéficier d'un traitement qualitatif offrant une meilleure insertion possible dans l'environnement et à choisir en fonction de l'architecture globale du projet.</p> <p>En cas d'extension (<i>dont</i> surélévation), <i>l'accroche de la nouvelle toiture doit garantir l'insertion architecturale et s'accorder à la composition architecturale de l'édifice. Il convient de ne pas créer de rupture de typologie des toitures avec les constructions environnantes</i> <i>de manière générale, il convient de privilégier les toitures à deux pans, mais dans certains cas une toiture terrasse pourra être admise si elle bénéficie d'un traitement qualitatif qui s'insère à l'architecture du bâtiment existant et des constructions environnantes.</i></p>

2.7. Point n°7 – La modification du règlement écrit qui consiste à adapter la règle relative aux nouvelles clôtures sur limites séparatives

2.7.1. Le contexte

Il est inscrit au sein du règlement initial, que les clôtures sur les limites séparatives devront être végétalisées et éventuellement doublées d'un grillage ou de panneaux de bois en retrait, d'une hauteur limitée à 1,80 m.

2.7.2. Les éléments de justification

Il s'agit de clarifier la règle dont la rédaction était sujette à interprétation, sans toutefois d'évolution sur le fond de cette règle : les clôtures en limites séparatives doivent être végétalisées et laisser un passage pour la petite faune.

2.7.3. L'évolution du règlement

Les modifications figurent ci-dessous en caractères *bleu, gras et italique* et ~~*barré en rouge, gras, et italique*~~. Elles s'opèrent de facto pour l'ensemble des zones.

Règlement écrit (pièce 4.1) – Zones UA, UB, UC, UR, A, N – pages 141, 198, 248, 349, 393, 414

<u>Dispositions avant modification</u>	<u>Dispositions après modification</u>
<p><u>Nouvelle clôture sur limites séparatives :</u></p> <p>Les clôtures sur limites séparatives seront végétalisées. Elles sont éventuellement doublées d'un grillage ou de panneaux de bois (composite ou non), en léger retrait, d'une hauteur limitée à 1,80m. Elles doivent permettre la circulation de la petite faune vers les parcelles mitoyennes : un passage d'une hauteur de 8cm pour la petite faune est exigé au ras du sol.</p>	<p><u>Nouvelle clôture sur limites séparatives :</u></p> <p>Les clôtures sur limites séparatives <i>seront végétalisées. Elles sont éventuellement doublées d'un grillage ou de panneaux de bois (composite ou non), en léger retrait, d'une hauteur limitée à 1,80m.</i></p> <p><i>devront être :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Soit végétalisées,</i> - <i>Soit avec un grillage doublé d'une haie,</i> - <i>Soit avec des panneaux de bois (composite ou non) doublés d'une haie.</i> <p><i>Dans tous les cas, leur hauteur sera limitée à 1,80m.</i></p> <p>Elles doivent permettre la circulation de la petite faune vers les parcelles voisines : un passage d'une hauteur de 8cm pour la petite faune est exigé au ras du sol, <i>sur tout ou partie de la clôture.</i></p>

2.8. Point n°8 – La modification du règlement qui consiste à adapter la règle relative aux hauteurs des bâtiments en cas de stationnement dans le volume bâti

2.8.1. Le contexte

Dans son règlement écrit, en Zone UA, dans le paragraphe des hauteurs, la commune accorde, au sein des périmètres des OAP rue de Nantes et Jean Moulin, un dépassement de la hauteur, dans la limite de 1,5 mètre supplémentaire, par rapport à la référence du plan des hauteurs, dans le cas de réalisation de places de stationnement semi-enterrées.

2.8.2. Les éléments de justification

Il s'agit d'étendre le bonus de constructibilité aux projets dont le stationnement est enterré, semi-enterré ou plus généralement dans le volume bâti, pour réduire l'artificialisation de la parcelle liée aux places de stationnement extérieures.

2.8.3. L'évolution du règlement

Les modifications figurent ci-dessous en caractères **bleu, gras et italique** et **barré-en-rouge, gras, et italique**. Elles s'opèrent de facto pour l'ensemble des zones.

Règlement écrit (pièce 4.1) – Zones UA, UB, UR – page 137, 193, 345

<u>Dispositions avant modification</u>	<u>Dispositions après modification</u>
<p>HAUTEUR</p> <p>Au sein des périmètres des OAP rue de Nantes et Jean Moulin, un dépassement de la hauteur, dans la limite de 1,5 mètre supplémentaire, par rapport à la référence du plan des hauteurs, peut être accordé dans le cas de réalisation de places de stationnements semi-enterrées.-</p>	<p>HAUTEUR</p> <p>Au sein des périmètres des OAP rue de Nantes et Jean Moulin, un dépassement de la hauteur, dans la limite de 1,5 mètre supplémentaire, par rapport à la référence du plan des hauteurs, peut être accordé dans le cas de réalisation de places de stationnements semi-enterrées, dans le volume de la construction.</p>

2.9. Point n°9 – La modification du règlement écrit qui consiste à corriger une erreur constatée sur la légende du plan des hauteurs

2.9.1. Le contexte

Dans son document approuvé, la commune a inscrit au sein du règlement graphique, un plan des hauteurs décrivant les hauteurs maximales autorisées dans les bandes constructibles principales et dans les zones non concernées par les bandes constructibles. Cependant, une erreur a été constatée dans la légende.

2.9.2. Les éléments de justification

Il s'agit de corriger une erreur inscrite au sein de la légende du plan des hauteurs.

2.9.3. L'évolution du règlement

Les modifications figurent ci-dessous en caractères **barré en rouge, gras, et italique**. Elles s'opèrent de facto pour l'ensemble des zones.

Règlement graphique (pièce 4.3) – Plan des hauteurs

Dispositions avant modification

HAUTEURS

Typologie	Hauteurs maximales autorisées dans les bandes constructibles principales et dans les zones non concernées par les bandes constructibles	
	A l'égout	Au faitage
RDC + couronnement	4m	7m
RDC + 1 + couronnement	7m*	Logement collectif/individuel : 10m* Autre construction : 8m50*
RDC + 1 ou RDC + couronnement	6m*	7m50*
RDC + 1 + couronnement	7m50	10m
RDC + 1/2 + couronnement	9m	12m
RDC + 2 + couronnement	11m	14m
RDC + 2 + couronnement	11m**	14m**
RDC + 3 + couronnement	14m	17m
Activité équivalent 4 niveaux	15m	15m
Autres hauteurs	cf. règlement écrit	

Dispositions après modification

HAUTEURS

Typologie	Hauteurs maximales autorisées dans les bandes constructibles principales et dans les zones non concernées par les bandes constructibles	
	A l'égout	Au faitage
RDC + couronnement	4m	7m
RDC + 1 + couronnement	7m*	Logement collectif et autre construction : 10m* Logement individuel : 8m50*
RDC + 1 ou RDC + couronnement	6m*	7m50*
RDC + 1 + couronnement	7m50	10m
RDC + 1/2 + couronnement	9m	12m
RDC + 2 + couronnement	11m	14m
RDC + 2 + couronnement	11m**	14m**
RDC + 3 + couronnement	14m	17m
Activité équivalent 4 niveaux	15m	15m
Autres hauteurs	cf. règlement écrit	

2.10. Point n°10 – La modification du règlement écrit qui consiste à clarifier les modalités de calcul des linéaires de façades

2.10.1. Le contexte

Dans son règlement écrit initial, la commune a inscrit, en zone UR, une règle interdisant les linéaires de façade sur voie de plus de 30 mètres. Dans le cas d'un terrain en angle, le linéaire de façade doit être calculé sur chaque rue et le cumul de ce linéaire ne doit pas dépasser 30 mètres.

2.10.2. Les éléments de justification

Il s'agit de clarifier la règle dont la rédaction était sujette à interprétation, sans évolution sur le fond de cette règle

2.10.3. L'évolution du règlement

Les modifications figurent ci-dessous en caractères **bleu, gras et italique** et **barré en rouge, gras, et italique**. Elles s'opèrent de facto pour l'ensemble des zones.

Règlement écrit (pièce 4.1) Zones UA, UApf, UB, UC, UL, UR - pages 137, 159, 193, 244, 317, 345

<u>Dispositions avant modification</u>	<u>Dispositions après modification</u>
<p>B. VOLUMÉTRIE</p> <p>Dans l'objectif d'éviter des constructions monolithiques, les linéaires de façades des constructions du terrain d'assiette du projet sont limités à 30 mètres de linéaires de façade sur voie. Dans le cas d'un terrain d'angle, le linéaire de façade est calculé sur chaque rue, et le linéaire cumulé ne pourra dépasser 30 mètres de linéaire de façade sur voie.</p>	<p>B. VOLUMÉTRIE</p> <p>Dans l'objectif d'éviter des constructions monolithiques, les linéaires de façades des constructions du terrain d'assiette du projet sont limités à 30 mètres de linéaires de façade sur voie. Dans le cas d'un terrain d'angle, le linéaire de façade est calculé sur chaque rue, et le linéaire cumulé ne pourra dépasser 30 mètres de linéaire de façade sur voie le long des voies privées ou publiques en façade sur voie, la longueur de chaque construction sera limitée à 30 mètres. Lorsque plusieurs limites du terrain sont bordées par une voie publique ou privée, les règles de linéaire de façade s'appliqueront sur chacune des limites.</p>

2.11. Point n°11 – La modification du règlement écrit qui consiste à adapter la règle relative aux performances énergétiques et environnementales du bâti (logements mono-orientés)

2.11.1. Le contexte

Dans son règlement écrit initial, la commune interdit, en zones UA, UB, UC, UR, 1AU, A et N, les logements mono-orientés au nord.

2.11.2. Les éléments de justification

En raison difficultés d'application de la règle, la commune a souhaité modifier la règle, afin de ne pas limiter l'installation des constructions qualitatives ou d'intérêt collectif n'ayant pas d'autres possibilités que de s'orienter au nord.

2.11.3. L'évolution du règlement

Les modifications figurent ci-dessous en caractères **bleu, gras et italique** et **barré en rouge, gras, et italique**. Elles s'opèrent de facto pour l'ensemble des zones.

Règlement écrit (pièce 4.1) – Zones UA, UB, UC, UR, 1AU, A, N - Article 5 – Performances énergétiques et environnement du bâti, pages 147, 206, 256, 356, 374, 400, 423

<u>Dispositions avant modification</u>	<u>Dispositions après modification</u>
<p>Article 5 – Performances énergétiques et environnement du bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sont recherchées (isolation, ossature bois, éco matériaux, bio climatisme, énergie solaire, etc.) et devront à minima prendre en compte l'application de la réglementation thermique et environnementale en vigueur sur les constructions concernées. • Les logements mono-orientés au nord sont interdits. • Pour une meilleure performance énergétique du bâtiment, les pièces de vies sont privilégiées côté sud et les pièces secondaires côté nord. 	<p>Article 5 – Performances énergétiques et environnement du bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sont recherchées (isolation, ossature bois, éco matériaux, bio climatisme, énergie solaire, etc.) et devront à minima prendre en compte l'application de la réglementation thermique et environnementale en vigueur sur les constructions concernées. • Les logements mono-orientés au nord sont interdits. Toutefois, dans le cas de logements collectifs, il sera possible d'intégrer un logement mono-orienté par étage, sauf en rez-de-chaussée où ils restent interdits. • Pour une meilleure performance énergétique du bâtiment, les pièces de vies sont privilégiées côté sud et les pièces secondaires côté nord.

2.12. Point n°12 – La modification du règlement écrit qui consiste à faire évoluer la définition du terme « couronnement »

2.12.1. Le contexte

Dans les définitions communes du règlement écrit, le terme « couronnement » est défini comme suit : « Partie terminale, supérieure d'une construction. Au sens large, la toiture ».

2.12.2. Les éléments de justification

La définition est trop restrictive, puisque s'agissant de la hauteur des bâtiments, il est souvent fait référence au niveau R + couronnement, ce qui sous-entend par exemple les combles ou attiques. Il s'agit donc de clarifier la définition.

2.12.3. L'évolution du règlement

Les modifications figurent ci-dessous en caractères *bleu, gras et italique* et *barré en rouge, gras, et italique*. Elles s'opèrent de facto pour l'ensemble des zones.

Règlement écrit (pièce 4.1) – Chapitre 1 – Dispositions communes, page 36

<i>Dispositions avant modification</i>	<i>Dispositions après modification</i>
Couronnement : Partie terminale, supérieure d'une construction. Au sens large, la toiture	Couronnement : Partie terminale, supérieure d'une construction (<i>comble ou attique</i>). Au sens large, la toiture

3. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE

La commune de Pornic est concernée par :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Pays de la Loire, adopté les 16 et 17 décembre 2021 et approuvé le 7 février 2022 ;
- Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013, en cours de révision ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2022-2027, adopté par le comité de bassin, en vigueur depuis le 4 avril 2023 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marais Breton et Baie de Bourgneuf, approuvé le 16 mai 2014 ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 dont la révision a été approuvée le 13 mars 2022 ;
- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf Nord, approuvé le 13 juillet 2016 ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2022-2024, à l'échelle de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, adopté en 2019 ;
- Le Plan de Mobilité de Pornic agglo Pays de Retz, approuvé le 22 septembre 2022.

3.1. Le SRADDET de la Région Pays de la Loire

Stratégique et prospectif, piloté par la Région, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) fixe des objectifs de moyen et long termes pour le territoire régional dans **11 domaines déterminants** pour l'avenir des territoires :

- L'équilibre et égalité des territoires • Implantation des infrastructures d'intérêt régional,
- L'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- Le désenclavement des territoires ruraux,
- L'habitat,
- La gestion économe de l'espace,
- L'intermodalité et développement des transports,
- La maîtrise et valorisation de l'énergie,
- La lutte contre le changement climatique,
- La pollution de l'air,
- La protection et la restauration de la biodiversité,
- La prévention et la gestion des déchets.

Le SRADDET a pour vocation de répondre à **3 grands enjeux** : La transition démographique, la transition environnementale et la transition numérique. Ces défis mettent en exergue 5 enjeux clés pour les années à venir :

- Le **maintien de l'équilibre régional**, entre l'est intérieur et l'ouest littoral, villes et campagnes ainsi qu'entre les générations ;
- Des **ressources naturelles et patrimoniales ménagées et valorisées** pour le cadre de vie comme pour le développement ;
- Un **système productif plus sobre et plus performant**, plus autonome et plus durable ;
- L'**adaptation au changement climatique** du territoire dans sa diversité et ses spécificités notamment littorales ;
- L'inscription d'une région périphérique et dynamique dans les **échanges internationaux**.

La réponse de la région à ces 3 défis et 5 enjeux s'organise au travers une stratégie structurant 30 objectifs dont découlent 30 règles.

Les douze points de la modification ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec le SRADDET de la région Pays de la Loire.

3.2. Le SCoT du Pays de Retz

Le SCoT du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2023 (il est actuellement en cours de révision), est un outil de planification et d'organisation du territoire sur un horizon de 20 ans. Il définit un projet global et stratégique pour le développement durable d'un territoire. Il fixe alors des orientations générales de l'organisation de l'espace, en déterminant notamment les grands équilibres entre espaces urbains, naturels et agricoles.

D'après l'article L.141-3 du Code de l'Urbanisme, le SCoT concourt à « *la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, notamment en tenant compte de l'existence de friches, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.* »

Le SCoT du Pays de Retz a identifié 13 enjeux majeurs afin de s'orienter vers un développement durable.

Pour atteindre cette ambition, le PADD définit sept grands objectifs :

- Organiser le territoire autour des centres urbains, du réseau de transports collectifs et de la trame verte et bleue - Économiser l'espace
- Établir un équilibre entre développement et protection sur le littoral
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs
- Développer, équilibrer l'emploi sur tout le territoire
- Définir une véritable stratégie de mobilité durable
- Conforter le territoire agricole
- Économiser l'énergie et développer les sources de production renouvelables - Protéger l'eau et la biodiversité

Le DOO du SCoT, afin de mettre en œuvre ces objectifs, de façon à la fois concrète et opérationnelle, vise à déterminer un développement durable et équilibré du territoire, respectueux de ses ressources et répondant aux besoins de sa population actuelle

et future, en particulier en matière d'emplois. Le projet est ainsi divisé en 8 grandes orientations, elles même retranscrite par des objectifs :

- Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire
- Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers
- Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat
- Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire
- Définir une stratégie de mobilité durable
- Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables
- Protéger l'environnement
- Mettre en œuvre, suivre les évolutions, dialoguer avec les territoires voisins

Les douze points de la modification ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Retz.

3.3. Le SDAGE Loire-Bretagne

Le SDAGE, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et son programme de mesures comportent des orientations, des dispositions et des actions. Il définit la stratégie à appliquer pour la période 2022 à 2027 afin de retrouver des eaux en bon état.

Les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne sont les suivants :

- ▶ 1 - Repenser les aménagements de cours d'eau ;
- ▶ 2 - Réduire la pollution par les nitrates ;
- ▶ 3 - Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique ;
- ▶ 4 - Maîtriser la pollution par les pesticides ;
- ▶ 5 - Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants ;
- ▶ 6 - Protéger la santé en protégeant la ressource en eau;
- ▶ 7 - Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable ;
- ▶ 8 - Préserver et restaurer les zones humides ;
- ▶ 9 - Préserver la biodiversité aquatique ;
- ▶ 10 - Préserver le littoral ;
- ▶ 11 - Préserver les têtes de bassin versant ;
- ▶ 12 - Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
- ▶ 13 - Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- ▶ 14 - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Les douze points de la modification ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire-Bretagne.

3.4. Le SAGE Marais Breton et bassin versant de la baie de Bourgneuf

Le SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf, approuvé le 16 mai 2014, est un document de planification élaboré de manière collective, à l'échelle d'un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et concerne à la fois les eaux souterraines et superficielles.

Le SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf a par ailleurs, inscrit les objectifs suivants :

- Améliorer la gestion quantitative de l'eau
- Prévenir le risque inondation et submersion marine
- Améliorer la qualité des eaux
- Préserver et améliorer la qualité des milieux
- Améliorer la cohérence et l'organisation des actions

Les douze points de la modification ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec le SAGE Marais Breton et bassin versant de la baie de Bourgneuf.

3.5. Le PGRI du bassin Loire-Bretagne

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne, approuvé le 15 mars 2022, est un document de planification de la gestion des risques d'inondation (et de submersion) à l'échelle Loire-Bretagne. Ce document, approuvé le 15 mars 2022 par arrêté de la préfète coordinatrice du bassin, a été élaboré pour une durée de 6 ans (soit 2022-2027).

Le PGRI décline la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et la gestion du risque d'inondation et la stratégie nationale de gestion du risque inondation à l'échelle du bassin Loire-Bretagne.

Le PGRI fixe, pour 6 ans, six objectifs et les décline en 48 dispositions. Les objectifs sont :

1. Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines,
2. Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque,
3. Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable,
4. Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale,
5. Améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation,
6. Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

Les douze points de la modification ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec le PGRI du bassin Loire-Bretagne.

3.6. Le PPRL de la Baie de Bourgneuf Nord

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf Nord, approuvé le 13 juillet 2016, est un cas particulier du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN). Il s'agit d'un document réglementaire (servitude d'utilité publique) élaboré par l'Etat et approuvé par arrêté préfectoral, permettant une maîtrise de l'urbanisation, annexé au document d'urbanisme et opposable aux tiers.

C'est un outil de gestion des risques naturels qui cartographie les risques de submersion marine et qui réglemente l'urbanisation dans les zones exposées.

Le PPRL réponds aux objectifs suivants :

- prendre en compte le risque de submersion marine dans les documents d'urbanisme ;
- garder en mémoire l'historique des événements de submersion marine ;
- définir des actions de prévention individuelles ou collectives.

Les douze points de la modification ne remettent pas en cause la compatibilité du PPRL de la Baie de Bourgneuf Nord, par ailleurs le point de modification n°3 permet de marquer la prévalence du PPRL sur les règles du PLU.

3.7. Le PLH de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz

Le Programme Local de l'Habitat de Pornic Agglo Pays de Retz a été approuvé en Conseil Communautaire le 29 novembre 2018.

Ce document axe ses actions autour de quatre grandes orientations thématiques à portée opérationnelle, pour la période 2019 - 2024:

- Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et durable
- Accompagner l'amélioration et l'adaptation du parc privé
- Porter une attention particulière aux besoins de certains publics
- Organiser la mise en œuvre de la politique de l'habitat

Aussi, le PLH Pornic Agglo Pays de Retz, retient des objectifs de production de logements détaillés et territorialisés par commune.

Les douze points de la modification ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec le PLH de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz.

3.8. Le Plan de Mobilité de Pornic aggro Pays de Retz

Le « Plan de Mobilité » de Pornic aggro Pays de Retz, approuvé le 22 septembre 2022, définit une stratégie de territoire et un plan d'action opérationnel, pour les 10 ans à venir, avec l'ambition de réduire la part de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens et faciliter l'usage de la marche à pied, du vélo, des transports collectifs et partagés (train, car, covoiturage, transport à la demande, autopartage...).

Pour cela, quatre grandes orientations stratégiques réparties en 30 fiches actions ont été définies pour le territoire pour un budget total de 13,4 millions d'euros sur la période 2022-2026.

Les 4 objectifs stratégiques sont les suivants :

- Développer les modes actifs (la courte distance)
- Développer des solutions alternatives à la voiture individuelle (les moyennes et longues distances)
- Porter une stratégie d'urbanisation et d'aménagement durable pour accompagner la transition des mobilités
- Promouvoir une offre de mobilité accessible à tous et sensibiliser aux changements de comportements vers une mobilité « propre / décarbonée / durable »

Les douze points de la modification ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec le Plan de mobilité de la communauté d'agglomération Pornic Aggro Pays de Retz.

4. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

L'objet de ce projet de modification simplifiée du PLU est en lien avec des évolutions réglementaires. En raison de la modification visant à réduire le coefficient de pleine terre et le coefficient de naturalité, pour une partie très marginale des bâtiments de la zone UB, il est considéré que cette modification aura un impact sur l'environnement. Toutefois, **cet impact est très minime**, au regard des bâtiments concernés (les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics), tandis que les coefficients de pleine et coefficients de naturalité mis en place restent vertueux à l'échelle à la fois de la zone concernée et de l'ensemble du territoire communal. Toutes les autres modifications n'ont pas pour impact de réduire les protections apportées à l'environnement, et n'apportent pas de contraintes supplémentaires sur l'environnement.

En conséquence, bien que Pornic recense sur son territoire des sites Natura 2000, le projet de modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.