PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1/ Règlement écrit

PLU approuvé le 6 avril 2023
Modification simplifiée n°1 approuvée le 26 juin 2024
Modification simplifiée n°2 approuvée le 13 mars 2025
Modification simplifiée n°3 approuvée le 26 novembre 2026
Modification n°1 approuvée le 25 juin 2025

SOMMAIRE GÉNÉRAL

DU RÈGLEMENT ÉCRIT

PRÉAMBULE

p.5

I. Le Plan Local d'Urbanisme, une opportunité d'aménagement..... 7
II. Organisation générale du règlement..... 7
III. Mode d'emploi du règlement.....8
IV. Présentation synthétique des différentes zones..... 8

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS COMMUNES

p.19

I. Champ d'application territorial et portée juridique du règlement 21
II. Définitions communes (lexique national de l'urbanisme enrichi).....31

CHAPITRE 2 :

RÈGLES APPLICABLES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUE

p.55

INTRODUCTION..... 57
ÉLÉMENTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX.....59
PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL & RURAL..... 79
PRESERVATION DE COMMERCE ET DES HEBERGEMENTS HÔTELIERS ET TOURISTIQUES ...113
AUTRES PRESCRIPTIONS 117

CHAPITRE 3 :

RÈGLEMENT PAR ZONES

p.123

RÈGLES GÉNÉRALES.....127

UA, UB / 1AUB, UC, HORS SECTEURS PATRIMONIAUX.....141

UA, UB / 1AUB, UC, UNIQUEMENT EN SECTEURS PATRIMONIAUX.....179

UE.....237

UG.....251

UL / 1AUL 261

UP.....275

UR.....283

1AUc.....300

2AU.....313

A.....319

N.....335

PRÉAMBULE

I. Le Plan Local d'Urbanisme, une opportunité d'aménagement

L'aménagement est porteur de solutions pour faire de Pornic un territoire préservé et résilient. Ce sont à la fois des solutions basées sur la nature et l'intégration du végétal et de l'eau, mais également des solutions qui s'appuient sur la forme urbaine ou la diversité des matériaux.
Le PLU contribue à l'amélioration du cadre de vie, et constitue une opportunité de **répondre aux enjeux environnementaux et sociétaux actuels**, comme l'anticipation du changement climatique ou la lutte contre les îlots de chaleur.

II. Organisation générale du règlement

Le règlement du PLU (pièce 4) de Pornic se compose des pièces suivantes :

> Un règlement écrit (pièce 4.1), qui se compose de trois grands chapitres :

- **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES**

Cette partie comprend les dispositions applicables à l'ensemble des zones. Elle inclut également les définitions de termes issus du lexique national adapté au contexte local.

- **CHAPITRE 2 : RÈGLES APPLICABLES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES**

Cette partie regroupe les dispositions relatives aux prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage (pièce 4.2).

- **CHAPITRE 3 : RÈGLEMENT PAR ZONE**

Dans une première partie, ce chapitre regroupe les règles générales applicables à toutes les zones.
Les dispositions complémentaires spécifiques à chacune des zones sont ensuite déclinées, en faisant la distinction des règles applicables sur les zones à vocation d'habitation hors secteurs patrimoniaux puis des règles spécifiquement applicables au sein des secteurs patrimoniaux.

Pour chaque zone, il est défini un corps de règles en trois parties déclinées en articles :

> Partie I. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités
- Article I.1 - Occupations et utilisations du sol
- Article I.2 - Mixité sociale

> Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales
- Article II.3 - Implantation du bâti
- Article II.4 - Hauteur et volumétrie des constructions
- Article II.5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions
- Article II.6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres
- Article II.7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti

> Partie III. Équipement / réseaux / desserte / accès / stationnement
- Article III.8 - Desserte des constructions
- Article III.9 - Stationnement

A noter qu'au sein de certains articles de la partie II (Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales), des règles alternatives sont définies et pourront être admises ou autorisées afin de permettre des exceptions et/ou adaptations encadrées de la règle générale pour s'ajuster aux spécificités du projet ou de son environnement immédiat.

> Un règlement graphique (pièce 4.2)
Il se constitue de plans de zonage présentant le découpage du territoire communal en différentes zones et secteurs. Ces plans comportent également diverses prescriptions graphiques, qui concernent notamment la

protection et la mise en valeur du paysage, de l'environnement, du patrimoine bâti et la préservation de la diversité commerciale.

> Un plan des hauteurs (pièce 4.3)
Il réglemente les hauteurs des constructions à l'égout et au faitage.

III. Mode d'emploi du règlement

Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme ou de projets de travaux, il convient d'utiliser le règlement de la façon suivante :
- lecture des dispositions communes (chapitre 1 du règlement écrit – pièce 4.1) et des règles générales applicables à toutes les zones (règles générales du chapitre 3 du règlement écrit – pièce 4.1) ;
- repérage de la zone dans laquelle se situe le terrain concerné (plan de zonage – pièce 4.2) et lecture des dispositions complémentaires applicables à cette zone (chapitre 3 du règlement écrit) ;
- vérification des hauteurs autorisées sur le plan des hauteurs – pièce 4.3 (à l'exception des zones A et N pour lesquelles les hauteurs sont réglementées dans le chapitre 3 du règlement écrit – pièce 4.1) ;
- repérage des éventuelles prescriptions graphiques (plan de zonage – pièce 4.2) qui concernent le terrain (chapitre 2 du règlement écrit – pièce 4.1).

Dans tous les cas, il convient également :
- de respecter les servitudes d'utilité publique qui peuvent s'appliquer sur le terrain concerné, et dont la liste et les plans figurent dans les annexes du PLU ;
- de vérifier si le terrain est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle du PLU ; si tel est le cas, il faut appliquer les dispositions de l'OAP correspondante, en plus de celles du règlement ;
- de prendre en compte les dispositions de l'OAP thématique Nature.

IV. Présentation synthétique des différentes zones

L'organisation générale s'articule autour de la nomenclature prévue par le Code de l'urbanisme aux articles L. 151-9 et suivants :

- **8 catégories de zones urbaines** : 4 zones urbaines mixtes et 4 zones plus spécialisées
- **2 zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation** : une zone 1AU ouverte à l'urbanisation avec 3 secteurs encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et une zone 2AU fermée à l'urbanisation.
- **1 zone agricole** incluant 4 secteurs
- **1 zone naturelle** qui se compose de 11 secteurs.

La détermination du zonage est effectuée à partir :

- De l'état initial de l'environnement, de la présence des espaces agricoles, naturels et forestiers, de la prise en compte de la trame verte et bleue et des enjeux environnementaux et liés au littoral,
- Du croisement entre les ambiances existantes et les objectifs d'évolution des secteurs urbanisés ou à urbaniser qui a permis de déterminer les ambiances urbaines et les vocations urbaines souhaitées, des enjeux de préservation du patrimoine bâti, urbain et paysager.
- Du parti d'aménagement exprimé dans le PADD

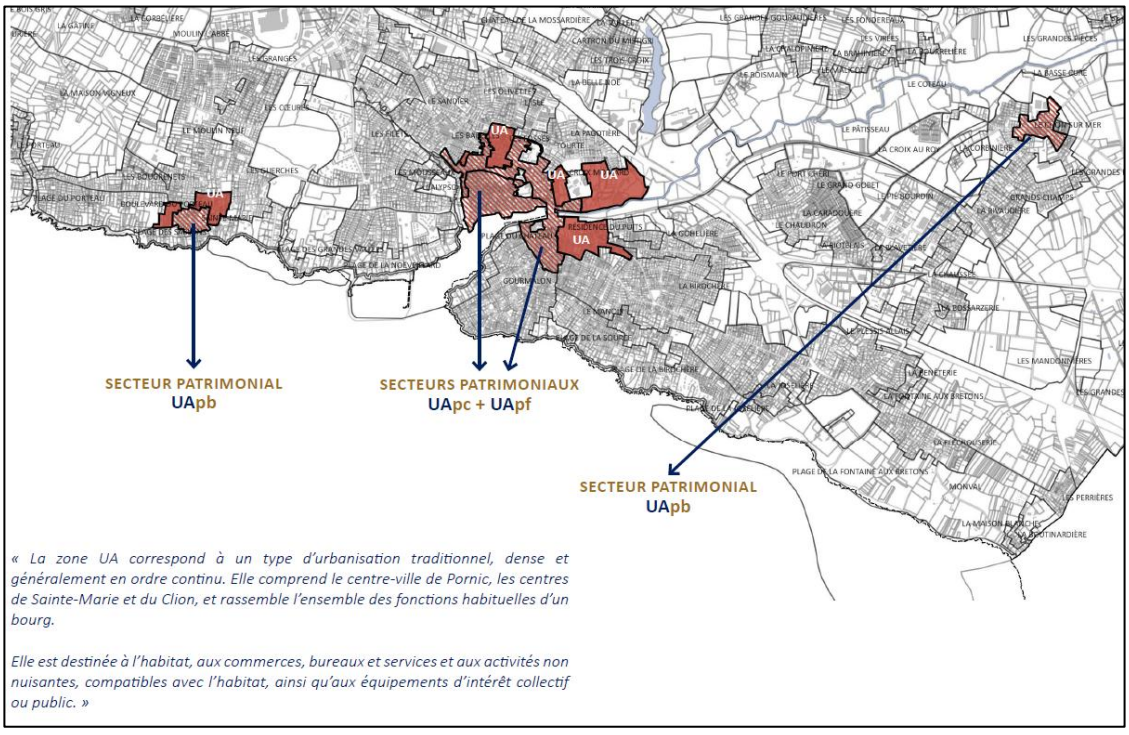
Les zones urbaines : zones U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Huit catégories de zones urbaines sont distinguées au regard des ambiances urbaines et familles au sein de ces ambiances qu'elles représentent. Elles relèvent de deux ensembles différents :

1. **4 zones urbaines mixtes dont la vocation principale porte sur l'habitat et les activités compatibles avec cette vocation :**

   - **UA** : zone urbaine mixte de centre-ville et ses extensions, et de centres-bourgs et ses extensions : habitats collectifs et individuels denses avec commerces, bureaux et services.

Elle inclut 3 secteurs patrimoniaux :
→ UApb : secteurs patrimoniaux des anciens bourgs de Sainte-Marie et du Clion-sur-Mer aujourd'hui intégrés à la commune de Pornic.
→ UApc : secteur patrimonial du cœur historique de la Ville de Pornic.
→ UApf : secteur patrimonial de faubourgs. Ils correspondent aux voies historiques d'extension du centre-ville et d'accès à la ville.



« La zone UA correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Elle comprend le centre-ville de Pornic, les centres de Sainte-Marie et du Clion, et rassemble l'ensemble des fonctions habituelles d'un bourg.

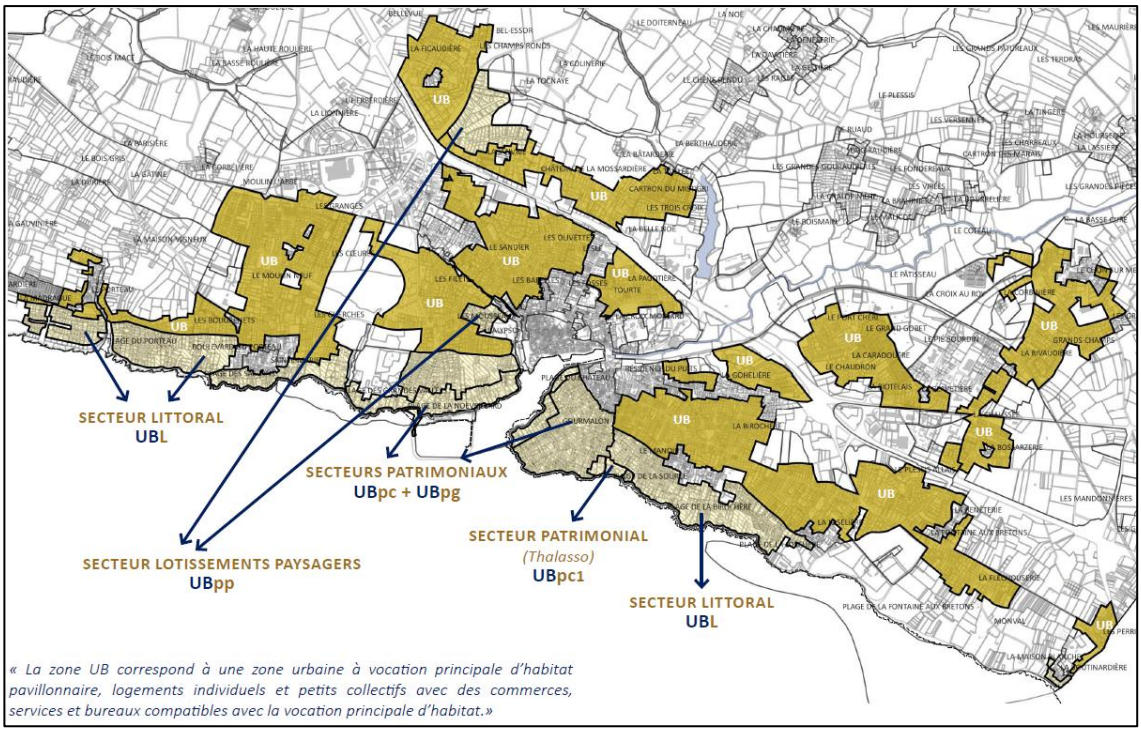
Elle est destinée à l'habitat, aux commerces, bureaux et services et aux activités non nuisantes, compatibles avec l'habitat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou public. »

   - **UB :** zone urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire, lotissements, logements individuels et petits collectifs avec des commerces, services et bureaux compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Elle inclut 3 secteurs patrimoniaux :
→ UBpc : secteur patrimonial Corniche/balnéaire, première urbanisation liée à l'essor balnéaire
→ UBpg : secteur patrimonial de Gourmalon (ancien lotissement)
→ UBpp : secteur patrimonial paysager (anciens lotissements de facture plus récente ayant fait l'objet d'une composition paysagère qualitative à préserver).

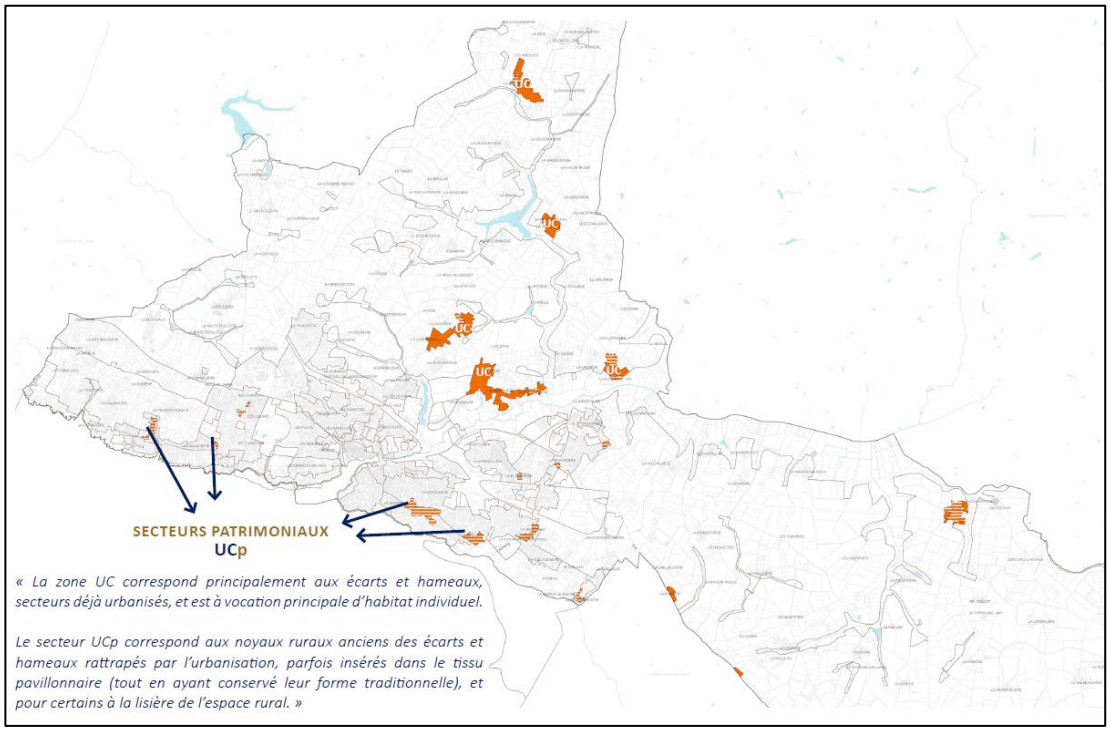
Elle inclut également un secteur pavillonnaire littoral présentant un caractère paysager :

→ UBl : secteur pavillonnaire littoral

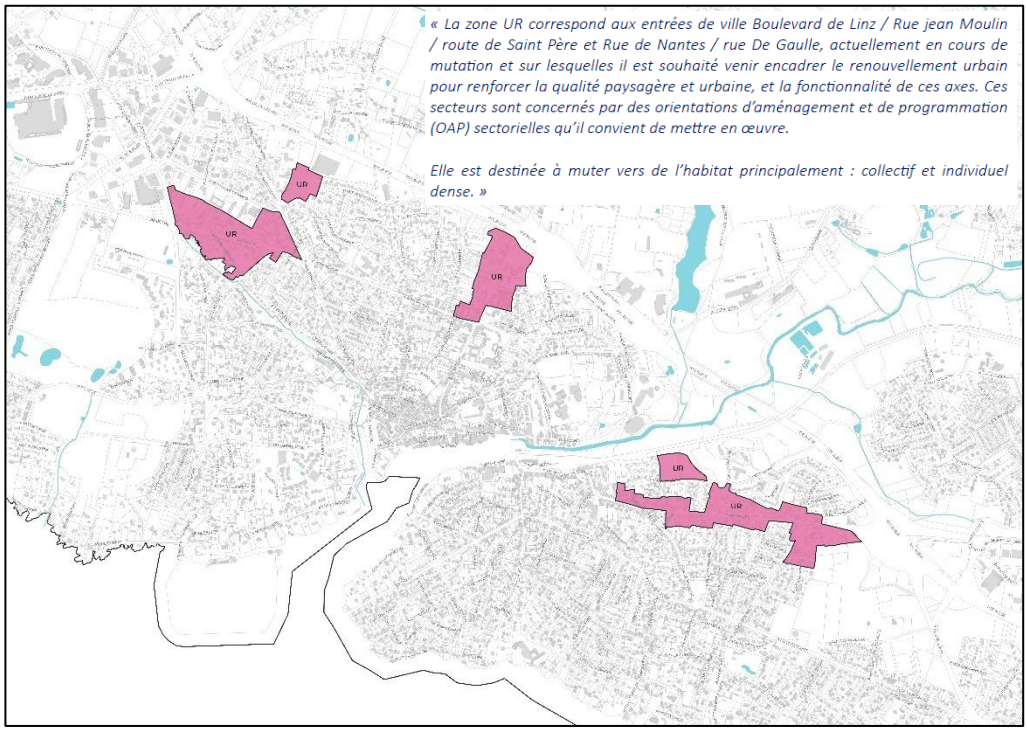


- **UC :** zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel correspondant principalement aux écarts et hameaux, secteurs déjà urbanisés, définis au titre de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme.

La zone UC inclut un secteur UCp qui correspond aux noyaux ruraux anciens des écarts et hameaux rattrapés par l'urbanisation, parfois insérés dans le tissu pavillonnaire (tout en ayant conservé leur forme traditionnelle), et pour certains à la lisière de l'espace rural.



- **UR** : zone urbaine de renouvellement urbain, qui correspond aux entrées de ville Boulevard de Linz/Rue jean Moulin/Saint Père en Retz et à la rue de Nantes, ainsi qu'au secteur non encore aménagé de la Ria. Ces secteurs ont vocation à muter vers de l'habitat principalement : collectifs et individuels dense avec la possibilité d'implanter des activités commerciales, de services et bureaux compatibles avec l'habitat.



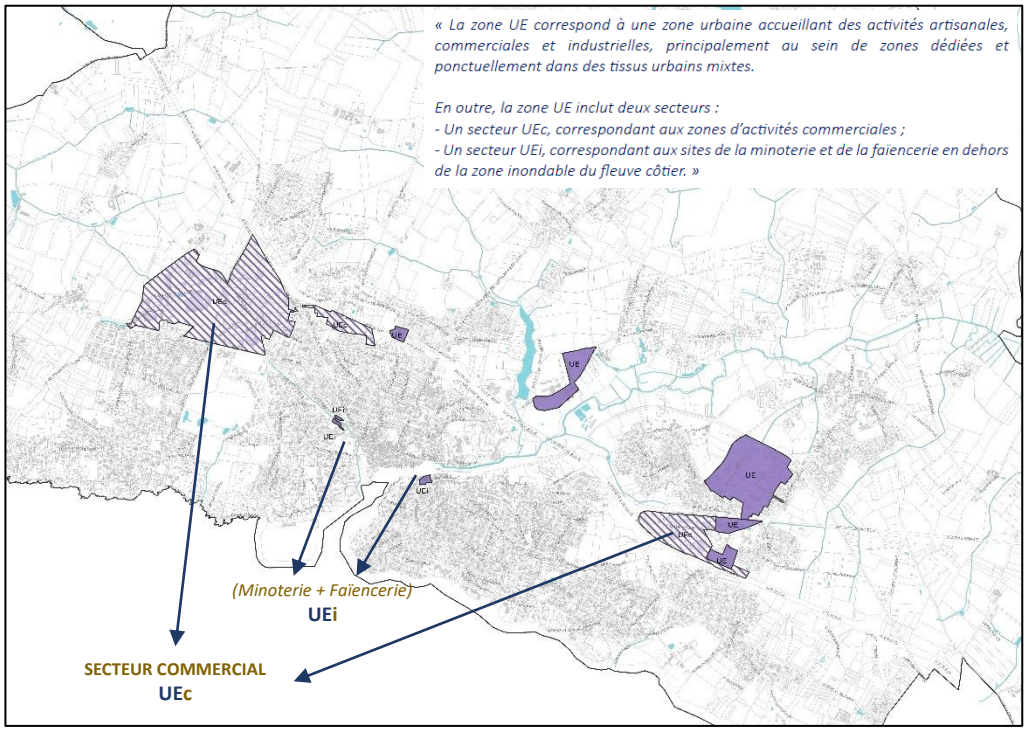
2. 4 zones urbaines à vocation d'activités économiques, services, équipements :

- **UE** : zone réservée aux activités économiques, établissements artisanaux et de services, industries, ainsi qu'aux activités commerciales.

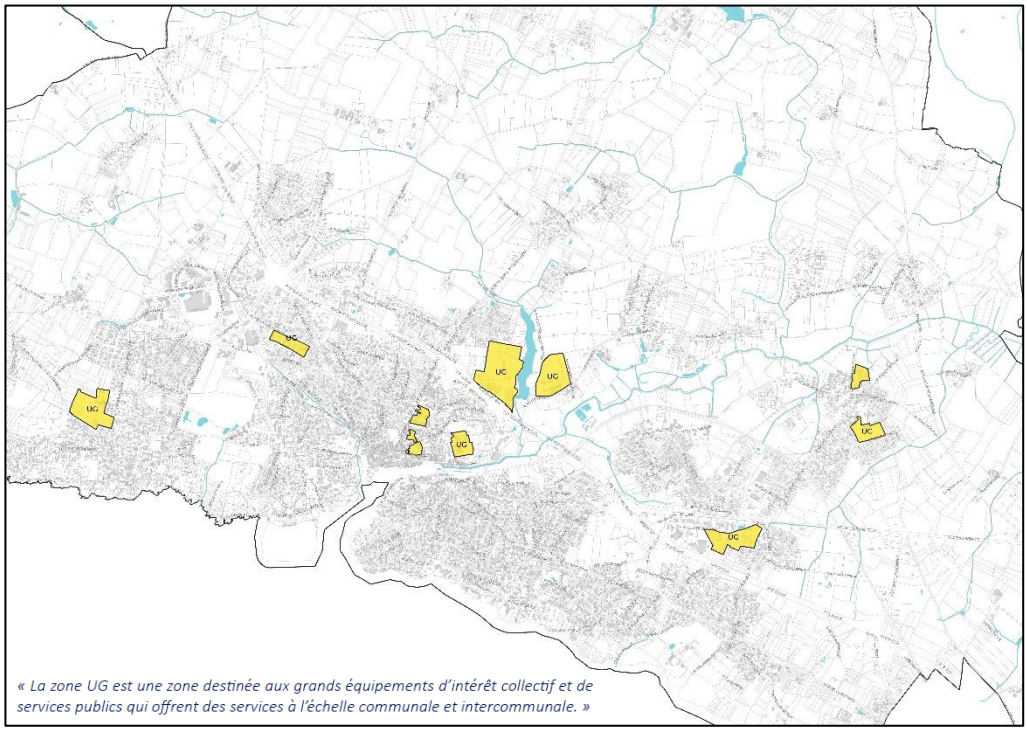
Elle inclut deux secteurs :

→ UEc qui correspond aux zones d'activités commerciales

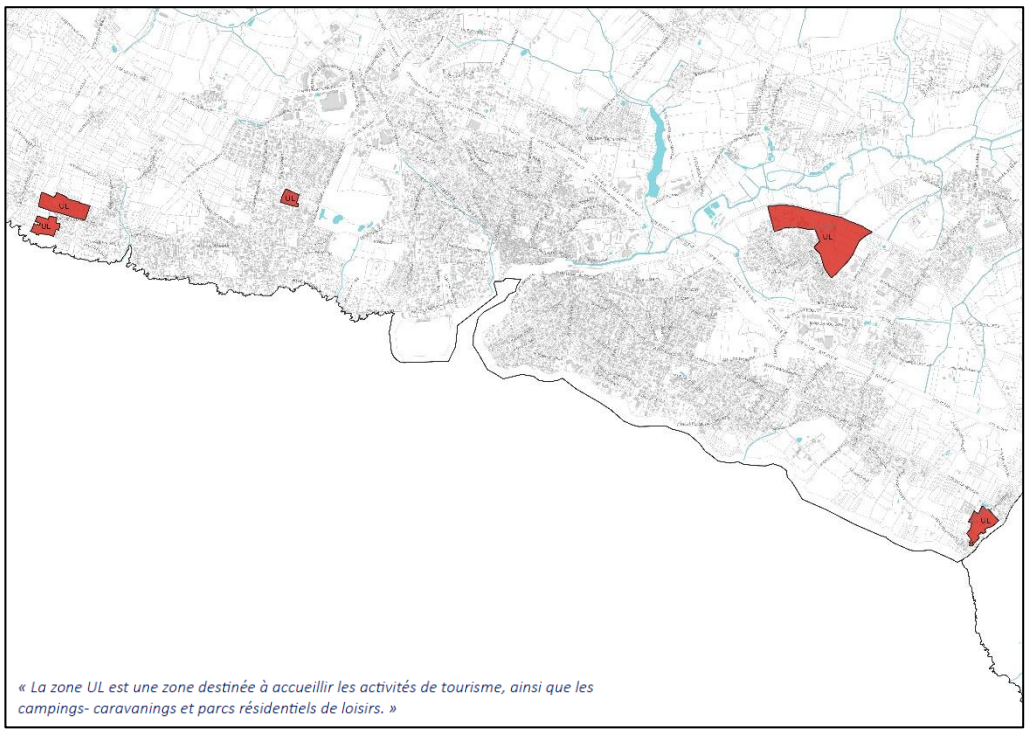
→ UEi qui correspond à la minoterie et à la faïencerie en-dehors de la zone inondable du fleuve côtier.



- **UG** : zone destinée à accueillir des grands équipements d'intérêt collectif et de services publics qui offrent des services à l'échelle communale et intercommunale.



- **UL** : zone destinée à accueillir les activités de tourisme, ainsi que les campings- caravanings et parcs résidentiels de loisirs.



« La zone UL est une zone destinée à accueillir les activités de tourisme, ainsi que les campings- caravanings et parcs résidentiels de loisirs. »

- **UP** : La zone UP est un secteur du littoral, qui correspond au périmètre administratif du port, et qui peut accueillir des activités liées au nautisme et à l'attractivité touristique du port.

Elle comprend deux secteurs :

→ Up1 qui correspond au terre-plein, parking et parties bâties du port,

→ Up2 qui correspond au reste du périmètre administratif.



Les zones à urbaniser : zones AU

Ce sont les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Deux types de zone AU sont distingués :

- **Zone 1AU**

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation dès lors que les conditions cumulées suivantes sont réunies, selon un phasage déterminé par la ville :

→ Compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

→ Desserte par les réseaux.

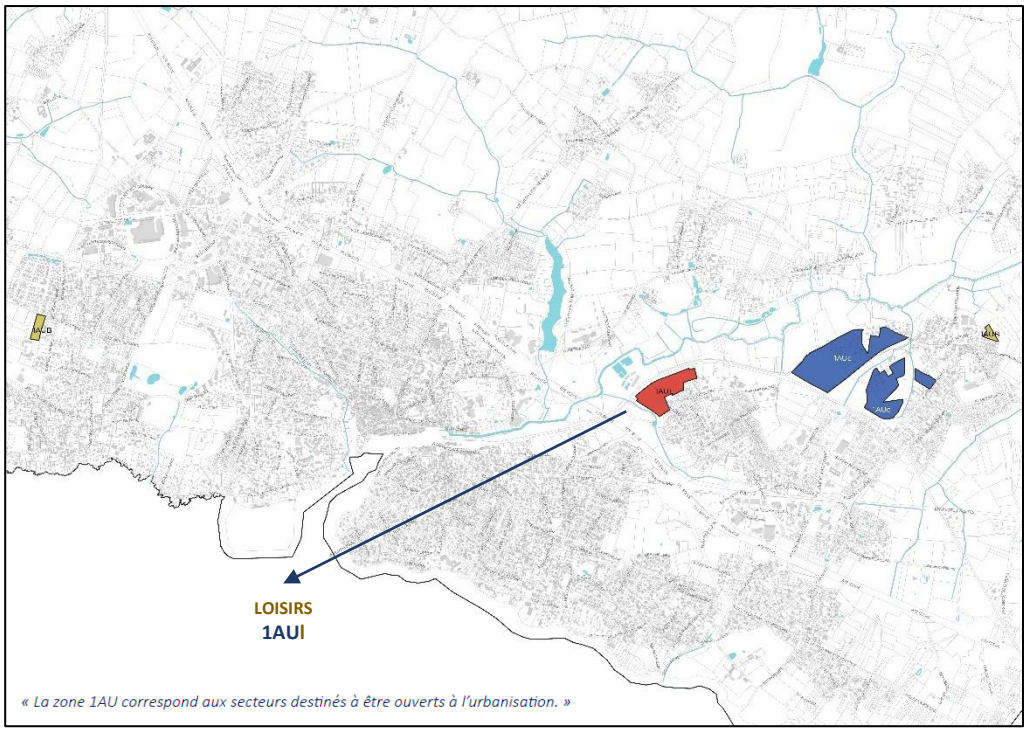
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone 1AU comprend trois secteurs :

→ Le secteur 1AUB qui concerne des opérations d'aménagement à vocation habitat (secteurs Moulin Neuf et rue du Pont du Clion)

→ Le secteur 1AUc qui concerne la ZAC de la Corbinière

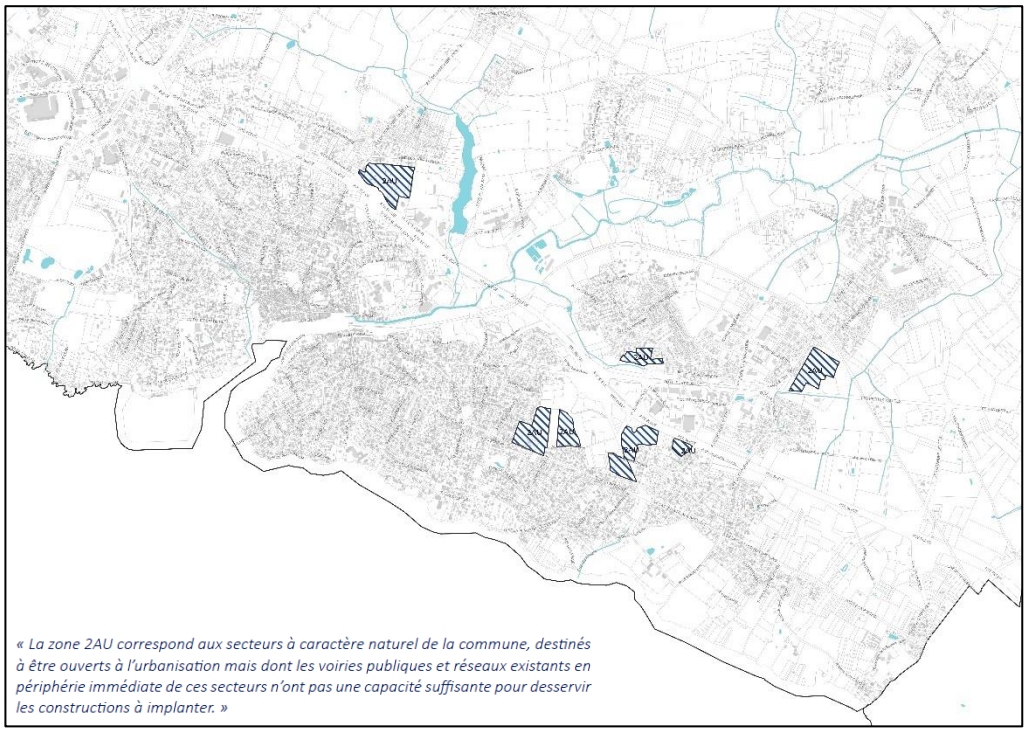
→ Le secteur 1AUL qui concerne le Port Chéri, destiné à la réalisation d'un projet d'aire de stationnement pour camping-cars et d'un lieu d'accueil pour des logements saisonniers mobiles.



« La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

- **Zone 2AU**

Les zones 2AU nécessitent une procédure d'adaptation du document d'urbanisme comportant une enquête publique pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites.



« La zone 2AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone agricole : zone A

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants). Zone spécialisée, elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage. La zone A intègre également un certain nombre d'anciennes zones UC ou Nh du PLU de 2011, qui n'ont pas été considérées comme des villages ou des secteurs déjà urbanisés, et qui ne font pas partie de l'agglomération. A ces égards, elles ne peuvent accueillir de nouveaux logements, ni faire l'objet d'une extension de l'urbanisation, c'est pourquoi elles ont été intégrées à la zone agricole.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricole agréées, les installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, et certains changements de destination et aménagements prévus aux articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

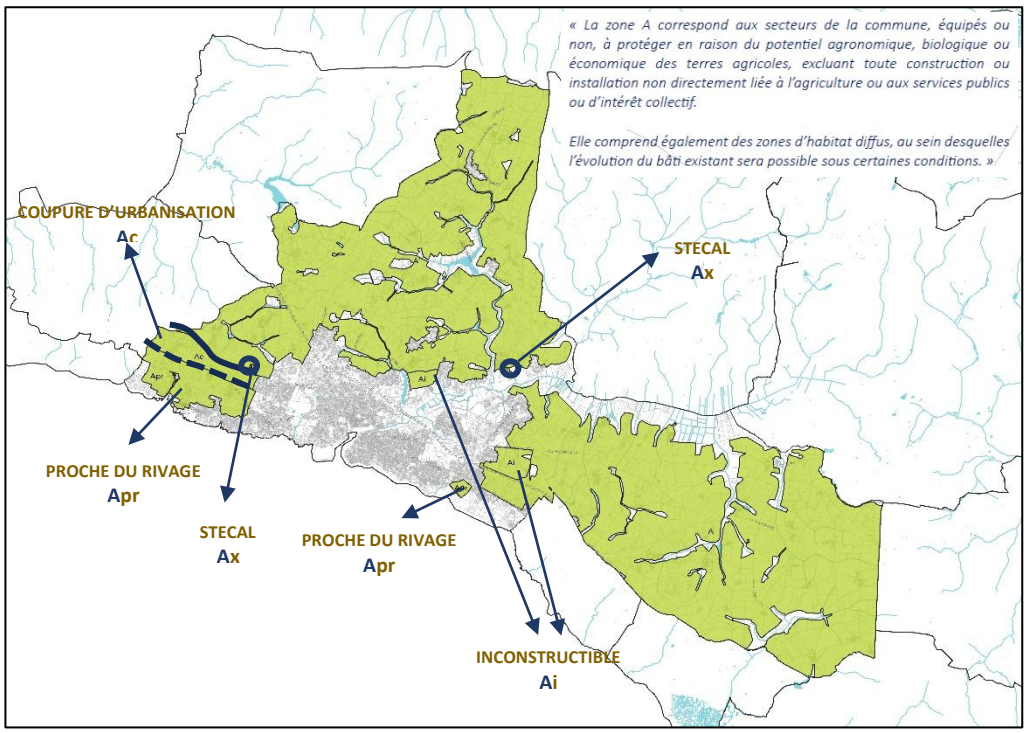
Les bâtiments existants présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural situées dans les zones agricoles, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiés au règlement graphique. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Les habitations qui sont historiquement présentes pourront faire l'objet de rénovations, extensions et évolutions encadrées.

En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la CDPENAF, des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels des occupations du sol peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

La zone A inclut 4 secteurs :

- **Ac** : zone agricole située au sein d'une coupure d'urbanisation (loi littoral)
- **Apr** : zone agricole située en espace proche du rivage (loi littoral)
- **Ai** : zone agricole inconstructible située en frange urbaine
- **Ax** : secteur de taille et de capacité limitées à vocation économique.



La zone naturelle : zone N

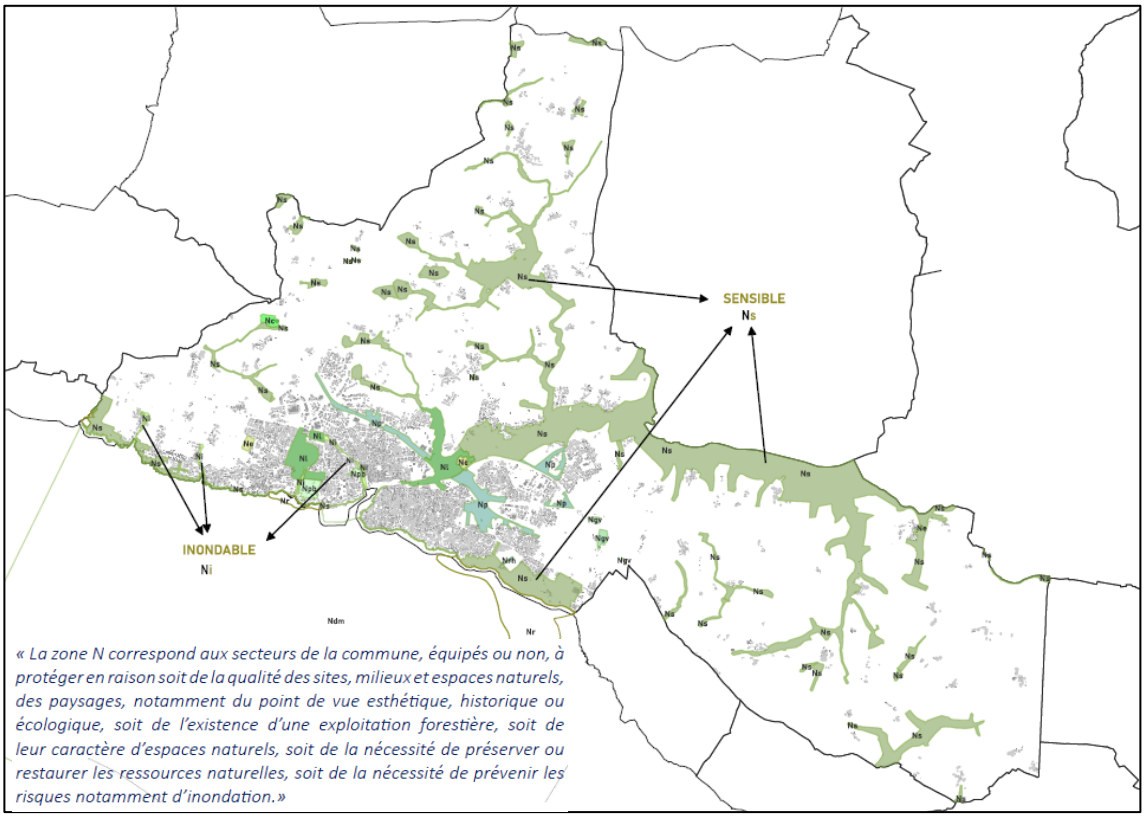
La zone N correspond aux espaces naturels à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'inondation.

Elle permet la gestion et l'usage régulé des milieux naturels et des espaces de nature en ville, en autorisant de manière limitée les constructions permettant la gestion et la mise en valeur de ces espaces.

Les bâtiments existants présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural situés dans les zones naturelles, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiés au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.
Les habitations qui y sont historiquement présentes, pourront faire l'objet de rénovations, extensions et évolutions encadrées. En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de CDPENAF, des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels des occupations du sol peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

La zone N comporte 11 secteurs :

- **Ni** : secteur de constructibilité très limitée correspondant aux zones inondables situées aux abords des fleuves côtiers
- **Ns** : secteur inondable et humide du canal de Haute Perche et réservoirs de biodiversités principaux du territoire communal, aux espaces naturels sensibles du Département et à une bande côtière de 15 mètres de largeur à préserver de toute urbanisation
- **Ne** : secteur regroupant les stations d'épuration existantes et le projet de cimetière
- **Nc** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel sont autorisées et encadrées les activités de camping
- **Np** : secteur naturel paysager correspondant à des espaces à dominante naturelle situés le long de certains axes routiers et ferroviaires, sans enjeux spécifiques en terme de biodiversité mais intégrant des objectifs de protection paysagère
- **Nr** : secteur naturel situé en espace remarquable au titre de la loi littoral
- **Ndm** : secteur du domaine maritime
- **NGv** : secteur de taille et de capacité d'accueil limité correspondant aux aires d'accueil, de passage, de grand passage et aux terrains familiaux des gens du voyage
- **Npb** : secteur correspondant à deux importants ensembles boisés caractéristiques du patrimoine paysager balnéaire de la commune.
- **Nl** : secteur correspondant aux zones naturelles de loisirs (incluant le golf) et aux parcs urbains
- **Nrh** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant à des activités hôtelières et touristiques



« La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages, 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'inondation.»

Chapitre 1
DISPOSITIONS COMMUNES

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS COMMUNES

SOMMAIRE

I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME, UNE OPPORTUNITE D'AMENAGEMENT 7
II. ORGANISATION GENERALE DU REGLEMENT 7
III. MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT 8
IV. PRESENTATION SYNTHETIQUE DES DIFFERENTES ZONES 8

CHAPITRE 1 : 20

DISPOSITIONS COMMUNES 20

I. 21
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 21
ET PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT 21
TITRE 1 - PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS 22
Les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme 22
Les servitudes d'urbanisme et dispositions diverses 23
Les conditions de l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (entrées de ville) 24
Les sursis à statuer 24
Règlement sanitaire Départemental 25
Règlement de lotissement 25
TITRE 2 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS 26
TITRE 3 - OUVRAGES SPÉCIFIQUES 26
TITRE 4 – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES 27
TITRE 5 – CHANGEMENT DE DESTINATION 28
II. 31
DEFINITIONS COMMUNES 31
(LEXIQUE NATIONAL 31
DE L'URBANISME ENRICHI) 31

I.

Champ d'application territorial

et portée juridique du règlement

Le règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme. Il s'applique au territoire de la Ville de Pornic. 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.

Par délibérations du Conseil Municipal du 6 avril 2023, sont soumis à déclaration préalable :

- l'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire communal
- les travaux de ravalement de façade, sur l'ensemble du territoire communal
- les divisions foncières en zones naturelle et agricole

La démolition de constructions est également soumise à permis de démolir pour l'ensemble du territoire de Pornic, conformément à la délibération du Conseil municipal du 6 avril 2023.

TITRE 1 - PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

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 PLU. Il s'agit notamment de cinq articles du Code de l'urbanisme, à savoir :

- **L'article R. 111-2, salubrité ou 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, protection des sites et 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'État. 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'État, 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 à la protection de l'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.

Les servitudes d'urbanisme et dispositions diverses

Outre les dispositions du règlement du PLU, les autorisations d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) sont également soumises aux servitudes d'utilité publique, instituant une limitation administrative au droit de propriété et figurant dans les annexes du présent PLU, et autres règles suivantes :

- Les périmètres de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire et les sites inscrits ou classés, les Sites Patrimoniaux Remarquables répertoriés dans les annexes du PLU : 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 ou d'un accord du Préfet.

- Les contraintes liées aux risques naturels, particulièrement les risques de submersion marine, d'inondation et d'érosion côtière (Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf approuvé le 13 juillet 2016 annexé au PLU) : les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques du plan et du règlement.

- Les contraintes liées aux risques technologiques : les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques des règles écrites et graphiques du plan local d'urbanisme.

- La liste des Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA), contenue dans les annexes du PLU.

- 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 PLU.

- Les plans d'alignement : les constructions concernées par un plan d'alignement sont soumises au respect de ce plan, annexé au PLU.

- Les servitudes d'utilité publiques liées à la présence sur le territoire communal d'ouvrages de transport de gaz (GRTgaz), d'ouvrages à haute et très- haute tension liés au transport d'électricité (Réseau Public de Transport d'Electricité), du chemin de fer (SNCF), télécommunication.

- Les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZA EnR) définies par arrêté préfectoral.

L'ensemble des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont listées et reportées en annexe du PLU.

Selon les dispositions de l'article L. 228-2 du Code de l'environnement, à l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements prenant la forme de pistes, de bandes cyclables, de voies vertes, de zones de rencontre ou, pour les chaussées à sens unique à une seule file, de marquages au sol, en fonction des besoins et contraintes de la circulation.

Les conditions de l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (entrées de ville)

Les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU, relatif au recul des constructions et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, routes express et déviations ne s'appliquent pas dès lors que le règlement du PLU ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient des dispositions spécifiques relatives à la prise en compte par les projets de constructions ou d'installations, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité d'urbanisme et des paysages.

Les sursis à statuer

L'autorité compétente pour se prononcer sur une demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installation peut décider de surseoir à statuer sur cette demande dans les cas suivants :

1. Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, lorsque la demande d'autorisation porte sur des terrains devant être compris dans cette opération.

2. Lorsque les travaux, constructions ou installations objet de la demande sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

3. Lorsque les travaux, constructions ou installations objets de la demande sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

4. À compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté.

5. Lorsque les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'État et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Règlement sanitaire Départemental

Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de **l'article L.111-3 du Code Rural** : Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

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

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

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

Règlement de lotissement

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager. Le règlement des lotissements, approuvées antérieurement à l'approbation du PLU, restent donc applicables dans les lotissements autorisés depuis moins de 10 ans. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un règlement d'un lotissement, le projet doit être conforme à la fois au règlement du PLU et au règlement du lotissement. Les plans de compositions des anciens lotissements du Porteau sont notamment annexés au règlement du PLU et s'appliquent.

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

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

TITRE 2 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation autre que celles prévues par le Code de l'urbanisme. En application des dispositions des articles L. 152-3 et suivants du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

En application des mêmes dispositions, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre par exemple (liste non exhaustive) :
- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
- la performance énergétique des bâtiments, conformément aux dispositions prévues à l'article L. 152-5 du Code de l'Urbanisme ;
- la démolition de bâtiments repérés, pour des impératifs de sécurité (article R. 421-29 du Code de l'urbanisme).

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

TITRE 3 - OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, ouvrages de réception des eaux pluviales, panneaux solaires, clôtures présentant un caractère fonctionnel en rapport avec une mission d'intérêt collectif...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.
    - Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).
    - S'agissant des postes de transformations, les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et

installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent ces ouvrages.
Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

- De certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes… dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans la section 1 des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

- Les zones traversées par la voie ferroviaire permettront les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

TITRE 4 – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

La commune de Pornic est assujettie aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite « loi Littoral »).

Par conséquent :

- Ne sont pas soumis au respect des dispositions de la loi Littoral les installations, constructions, aménagements et ouvrages strictement nécessaires :
  - → A la sécurité maritime et aérienne,
  - → A la défense nationale,
  - → A la sécurité civile,
  - → Au fonctionnement des aérodromes,
  - → Au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
  - → Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- Sur l'ensemble de la commune : conformément à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages existants ou dans les secteurs déjà urbanisés. Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines ou de la mise aux normes des bâtiments d'exploitation sans augmentation des effluents d'origine animale.

  L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

- Dans les espaces remarquables définis à l'article R. 121-4 du Code de l'urbanisme, seuls peuvent être implantés les aménagements légers précisés à l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme. Toutefois, le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du Code de l'urbanisme et autorise ainsi dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions,

lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du Code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du Code de l'urbanisme.

- Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme

- Dans la bande des 100m : En application des dispositions de l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 313-2 du Code de l'environnement.
  Aux termes de l'article L. 121-17 du Code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installation nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- En application des dispositions de l'article L. 121-31 du Code de l'urbanisme, le long du littoral, les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées, sur une bande de trois mètres de largeur, d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

Devra être écartée toute disposition des règlements de zone qui serait contraire aux règles d'urbanisme particulières au littoral rappelées ci-dessus.

TITRE 5 – CHANGEMENT DE DESTINATION

Un changement de destination est le passage d'une destination à une autre. Le changement de destination implique le respect de la réglementation applicable à la nouvelle destination créée.

Les articles R. 151-27 à R. 151-29 du Code de l'Urbanisme fixent les cinq destinations et leurs sous-destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

1. Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole ; exploitation forestière.
2. Habitation : logements ; hébergements.
3. Commerce et activités de service : 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.
4. Équipements d'intérêt collectif et service public : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale ; salles d'art et de spectacles.
5. Autres activités du secteur secondaire et tertiaire : industrie ; entrepôt ; bureau ; centre de Congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces catégories.

<u>NB</u> : En zone A et N, le fait qu'un bâtiment soit repéré au PLU ne garantit pas la possibilité de lui changer sa destination : le changement de destination doit recueillir l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N.

TITRE 6 – RESTAURATION DES BÂTIMENTS EN ZONE A ET N

Article L. 111-23 du Code de l'urbanisme : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

TITRE 7 – MODALITÉS D'APPLICATION DES PROJETS DE PERMIS D'AMÉNAGER ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement et d'un permis valant division, les règles édictées à l' « article 3 – Implantation du bâti », à l' « article 6.3 - Obligation de pleine terre » et à l' « article 6.4 – Coefficient de naturalité » de la « Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales » sont appliquées à chaque parcelle issue de la division. Les autres règles sont appréciées au regard du tènement d'origine.

II.

Définitions communes

(lexique national de l'urbanisme enrichi)

Les définitions sont données sans préjudice des règles particulières énoncées par les différents règlements de zone.

Abattage

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie…).

Abri de jardin

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

Abri pour animaux

Lieu de refuge pour les animaux permettant de les protéger, ainsi que leurs aliments, des intempéries. C'est une construction légère en bois sans fondation, facilement démontable et déconnectée des réseaux, qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur. Ses caractéristiques doivent permettre un retour à l'état naturel du site.

Accès

La notion d'accès est directement liée à la voie de circulation de façon générale.
L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'espace donnant sur la voie de desserte, par lequel les véhicules et/ou piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.
Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès. L'accès principal est celui par lequel la desserte principale est assurée. Le règlement prévoit des règles différentes en cas de terrain donnant sur plusieurs voies.

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie de la construction, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement du sol

Modification du sol pour déblai ou remblai.

Agglomération

L'agglomération au sens routier s'entend aux panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération pour chaque route départementale, telle que définie par le Code de la route. C'est cette notion qui conditionne l'application des dispositions d'urbanisme du schéma directeur des mobilités du département (marges de recul et restrictions d'accès).

Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé par un plan d'alignement, un alignement individuel, un emplacement réservé, à défaut, par la limite séparant le domaine public du domaine privé.

Allège

Partie du mur (intérieur ou extérieur) située entre le plancher et l'appui de fenêtre.

Aménagement léger

Le caractère léger d'un aménagement s'apprécie au regard de la hauteur, du volume, du rapport hauteur/emprise au sol, de son caractère réversible, de la taille de l'aménagement, notamment au regard des dimensions du site.

La localisation comme l'aspect des aménagements ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, compromettre leur qualité architecturale ou paysagère et ne pas porter atteinte à la préservation des milieux. Dans les espaces naturels, les aménagements légers doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (caractère démontable de l'aménagement, caractère réversible des éventuelles fondations…).

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Structurellement autonome, elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis cette construction principale.

Dans les zones A et N, afin de concilier la possibilité de construire des annexes avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières (article L.101-2 du Code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et doit lui être accolée (sauf exception mentionnée dans le règlement des zones concernées). Dans les secteurs qui ne sont pas en continuité d'agglomérations et de villages existants, et hors des secteurs déjà urbanisés, les annexes ne peuvent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.

Appareil à assises régulières

L'appareil est une maçonnerie formée d'éléments posés et non jetés, chaque élément est donc taillé pour occuper une place déterminée. L'appareil est dit « à assises régulières » lorsqu'il est constitué d'éléments de longueur variable, disposés en assises de même hauteur.

Appentis

Petit bâtiment dont le toit est constitué d'un seul versant, adossé à une clôture ou à un autre corps de bâti.

Appui

Pièce maçonnée située au-dessus de l'allège et formant la partie inférieure de la baie, généralement en légère saillie du nu du mur extérieur pour éviter le ruissellement des eaux pluviales.

Arbre

Végétal ligneux dont le tronc ne se ramifie qu'à partir d'une certaine hauteur, comprenant les racines, un ou des tronc(s) et une cime. L'arbre est un être vivant, un milieu de vie dont le rôle écologique est important.

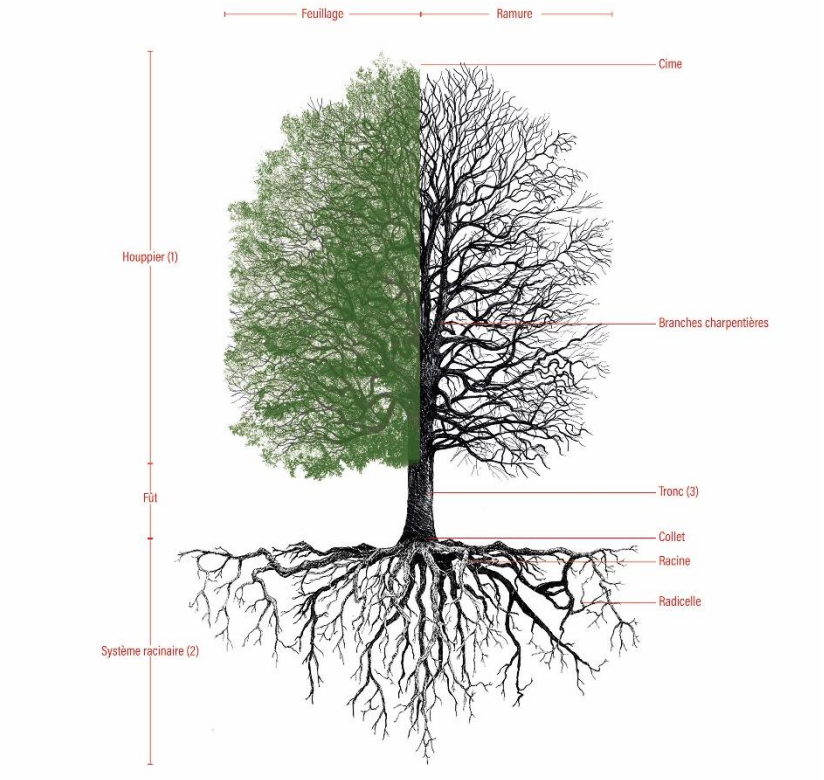


Schéma d'un arbre : les numéros renvoient à une définition contenue dans les définitions communes

Un arbre peut être décrit selon son port et sa hauteur à l'âge adulte :

→ Arbre de première grandeur : 20 m et plus

→ Arbre de deuxième grandeur : entre 15 et 20 m

→ Arbre de troisième grandeur : entre 10 et 15 m

→ Petit arbre : entre 7 et 10 m

Arbre de Haut jet

Arbre pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte, composé d'un ou plusieurs troncs aux composantes aériennes et souterraines de dimensions variables, qui se ramifie à partir d'une certaine hauteur.

Arbuste

Plante ligneuse, feuillue ou résineuse, naturellement ramifiée à la base, qui ne possède ni tronc, ni grosses branches, et se compose de nombreuses tiges ligneuses partant de la souche, et dont la hauteur naturelle ne dépasse pas 7 mètres de hauteur.

Architecture

L'architecture désigne tous les éléments extérieurs et intérieurs qui constituent un édifice : dessin de la composition, modénatures (corniches, bandeaux, sculptures), volumes, logique de distribution et procédé constructif ou technique (y compris les matériaux et leur mise en œuvre).

Arêtier

Angle saillant déterminé par la rencontre de deux versants de toiture.

Aspect synthétique

L'aspect synthétique résulte des matériaux visant une imitation de matière et/ou comportant un effet plastique (brillance, …).

Attique

Un attique correspond au(x) dernier(s) étage(s) droit(s) situé(s) au sommet d'une construction de proportion et de surface moindre que l'étage courant ou partiel directement inférieur. L'attique peut être symétrique ou dissymétrique.

Baie / jour de souffrance

Une baie constitue l'éclairement premier d'une pièce principale si elle comporte une hauteur d'allège ne dépassant pas 1,20 mètre, et possède la plus importante superficie de clair de jour dans le cas où la pièce comporte d'autres baies. Les baies ne répondant pas à ces critères sont appelées jours de souffrance.

Balcon

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

Balèvre

Saillie accidentelle d'un élément sur l'autre, bavure de mortier à un joint.

Bande de constructibilité

La bande constructible principale (BCP) correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques ou privées et voies publiques ou privées existantes ou à créer, ou les emplacements réservés de voirie. La profondeur de la bande constructible principale est mesurée perpendiculairement à ces limites sur une profondeur définie dans chaque zone. La portion du terrain d'assiette située au-delà de la bande constructible principale constitue la Bande Constructible Secondaire (BCS).

La bande constructible principale est générée par :

- → Soit la limite d'emprises ou voies publiques ou privées.
- → Soit la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie.
- → Soit à partir d'une ligne d'implantation graphique identifiée au règlement graphique.
- → Soit à partir d'une servitude de passage lorsque celle-ci a les caractéristiques d'une voie (aménagement de voirie, présence de clôtures à l'alignement, dénomination spécifique…).

Dans les autres cas, aucune BCP n'est générée.

En cas de terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, il ne sera généré qu'une BCP à partir de l'accès principal du terrain.

Elle se calcule en tout point.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.
Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- → Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes.
- → Soit de l'absence de toiture.
- → Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Boisement

Étendue boisée de faible étendue, appelé aussi bois.

Bosquet

Espace végétalisé de superficie limitée, constitué d'un petit groupe d'arbres.

Brisis

Partie inférieure d'un versant de comble brisé, au-dessous de la ligne de bris. Étage mansardé compris entre l'entablement d'un comble et la ligne de bris.

Cabane

Les cabanes (implantées au sol ou dans les arbres), quelle que soit leur emprise au sol, qui sont considérées comme des habitations légères de loisirs (HLL), ont vocation à s'implanter dans les secteurs dédiés (type UL).
Les cabanes à usage de jeu d'enfant doivent avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m2 et être installées à moins de 3 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, à une distance de plus de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, et sans vue directe chez le voisin. Elles sont considérées comme des annexes à l'habitation.

Caduc

Végétal qui perd l'ensemble de son feuillage généralement à l'automne.

Calepinage

Organisation d'éléments de formes définies pour composer un assemblage ou un motif.

Caractère architectural

Ensemble de l'architecture d'un édifice : composition, modénatures, volumes, logique de distribution, qui en caractérise à la fois le programme d'origine et l'époque de réalisation de la construction.

Caravane

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction, et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Capteur solaire à tubes

Panneau composé d'une série de tubes transparents avec absorbeur pour capter le rayonnement solaire.

Carport

Structure légère, préfabriquée ou non, attenante ou non à la construction principale et destinée au stationnement des véhicules.

Chaînage (ou chaîne)

Membre horizontal ou vertical formé de plusieurs assises ou d'une superposition d'éléments, construit avec un matériau différent ou des éléments plus gros que le reste de la maçonnerie sur le parement de laquelle il apparaît.

Châssis de toit

Fenêtre de toit prenant la forme d'un cadre ouvrant dans le pan de toiture.

Cheminement doux

Voie piétonne et/ou cyclable, non ouverte à la circulation motorisée.

Claire-voie

Partie de clôture ou de garde-corps formée d'éléments espacés et laissant du jour entre eux.

Clôture

La clôture est une enceinte, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété riveraine ou de l'espace public ou privé, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment : mur, haie, grillage, palissade, portail, barrière (etc.) constituent ainsi une clôture.
L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du Code civil.

Coefficient de naturalité (cf OAP nature)

Le coefficient de naturalité est le rapport entre les surfaces éco-aménagées, pondérées selon leur nature, et la surface totale du terrain considéré.

Deux types de surfaces sont distingués :

- → Les surfaces imperméables ;
- → Les surfaces éco aménagées comprenant les surfaces semi-perméables, perméables, les espaces verts sur dalle ou toiture et les surfaces de pleine terre.

Cœur d'îlot

L'îlot étant un espace délimité par des voies ou places, le cœur d'îlot est la partie intérieure. Il rassemble les espaces libres et les constructions situées en arrière des immeubles construits en limite de l'espace public, y compris les ailes en retour de ces immeubles.

Comble

Un comble est un étage situé au sommet d'une construction dont la hauteur des murs est réduite de plus de moitié par la pente du toit par rapport au mur de l'étage courant inférieur. Le comble ne constitue pas un étage droit.
La surface de plancher du comble ne peut être supérieure à 50 % de la surface de plancher du dernier étage sous le couronnement.

Composite

Qui est constitué d'au moins deux matériaux, avec une dominante de matériaux artificiels. En application de cette définition, le PVC est considéré comme un matériau composite.

Conifères

Désigne les arbres à feuilles persistantes, en forme d'aiguilles, dont les organes reproducteurs sont souvent des cônes ou des chatons.

Constructif (principe / mode)

Le principe ou mode constructif désigne les matériaux et leur mise en œuvre dans la construction d'un édifice. Un principe ou mode constructif est donc lié à un procédé de mise en œuvre (assemblage des bois dans le cas du pan de bois, dosage du mortier dans le cas des joints et enduits, etc.) associé lui-même à toute une série de détails assurant la finition de l'architecture.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.
La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.
La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction ancienne

Désigne dans ce PLU une construction qui s'inscrit dans les modes constructifs traditionnels et présente des caractéristiques architecturales spécifiques au secteur.

Construction contigüe

Des constructions sont contiguës lorsqu'une façade ou un pignon est directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, un auvent, un angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.
Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction régulièrement autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit pendant une période au cours de laquelle une autorisation d'urbanisme n'était pas requise, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE, 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. n°266.238).

Construction nouvelle

Est considéré comme une construction nouvelle, une nouvelle construction principale, une extension horizontale de constructions existantes (c'est-à-dire, hors extension par surélévation) et une nouvelle annexe à une construction existante.

Construction récente

Désigne dans ce PLU une construction qui présente des modes constructifs modernes (la date de 1948 peut être citée comme charnière à titre indicatif). S'oppose ici aux constructions anciennes.

Contemporaine (expression / architecture)

Conception de l'architecture qui reflète le savoir-faire des architectes de l'époque d'intervention. L'expression contemporaine est à l'opposé du mimétisme cherchant à reconstruire des modèles anciens. Elle forge toute son

identité dans une écriture soignée dans l'organisation des volumes, la composition des façades et toitures et dans le dessin du détail. Elle s'inscrit dans une recherche de qualité de matériaux et de mise en œuvre technique.

Couronnement

Partie terminale, supérieure d'une construction (comble ou attique).

Cours d'eau

Constitue un cours d'eau 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.

Couvert ou couvrant (tuile de)

Se dit des tuiles posées en recouvrement, composant la partie supérieure de la couverture.

Coyalure

Se dit de l'ensemble des coyaux : petites pièces obliques d'un versant de toit, portant sur le bas des chevrons et adoucissant la pente du versant dans sa partie basse.

Déblai

Ou « affouillement de sol ». Action d'enlever de la terre, des décombres pour mettre un terrain à niveau (nivellement, terrassement) ou creuser le sol (fossés, fondations...).

Destination et sous-destination des constructions

Les 5 destinations et 20 sous-destinations sont celles définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme.
Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou sur le même terrain, sans lien de nécessité ou d'indissociabilité, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le présent règlement (un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs).

→ Destination Exploitation agricole et forestière

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

- **Sous-destination EXPLOITATION AGRICOLE :**

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.

- **Sous-destination EXPLOITATION FORESTIERE :**

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.

- **Sous-destination LOGEMENT :**

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Cette sous-destination recouvre également :
→ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ex : yourtes.

→ Les chambres d'hôtes au sens de l'art. D324-13 du Code du tourisme (c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes).
→ Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du Code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.
→ Les gîtes.

Est considéré comme logement au sens du Code de la construction et de l'habitat, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilette, W-C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparé dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

- **Sous-destination HÉBERGEMENT :**

Constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique. Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…).
Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou chambres collectives ou individuelles.
Pour être considéré comme de l'hébergement, les surfaces des espaces communs de vie et de services, hors logements, locaux techniques et locaux vélos, doivent respecter un minimum de 10% de la surface de plancher totale réalisée selon les seuils suivants :
→ Produits PLUS / PLAI et / ou PLS institutionnel : minimum de 30 m² de surface de plancher et maximum exigible de 100 m².
→ Autres produits logements : minimum de 50 m² de surface de plancher et maximum exigible de 150 m².

Tout projet d'hébergement doit comprendre au minimum 50% des espaces communs en rez-de-chaussée. Toutefois cette disposition ne s'applique pas lorsque des commerces, services ou équipements occupent le rez-de-chaussée.
Liste non exhaustive : hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, maisons de retraite de type résidences séniors ou EHPAD, foyers de travailleurs et résidences autonomie,…), hébergement des élèves, stagiaires, étudiants (résidences universitaires,…), hébergement temporaire (migrants, centres d'hébergement d'urgence, jeunes travailleurs, résidence-services,…), hébergement de travailleurs saisonniers, hébergement social (foyer d'accueil,…), résidence hôtelière à vocation sociale, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre d'accueil des demandeurs d'asile…

→ Destination commerce et activités de services

La destination de construction commerce et activité de service prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

- **Sous-destination ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL**

Elle 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.

- **Sous-destination RESTAURATION**

Elle recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- **Sous-destination COMMERCE DE GROS**

Elle recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **Sous-destination ACTIVITE DE SERVICE où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Elle 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.

- **Sous-destination HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE**

Elle recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Elle recouvre également les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

- **Sous-destination CINÉMA**

Elle 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 » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme 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.

- **Sous-destination « LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES »**

Elle 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'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- **Sous-destination « LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES »**

Elle 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.

- **Sous-destination « ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE »**

Elle 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.

- **Sous-destination « SALLES D'ART ET DE SPECTACLES »**

Elle recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- **Sous-destination « ÉQUIPEMENTS SPORTIFS »**

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

- **Sous-destination « AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC »**

Elle recouvre les équipements collectifs destinées 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 » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **Sous-destination « INDUSTRIE »**

Elle 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.

- **Sous-destination « ENTREPOT »**

Elle recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- **Sous-destination « BUREAU »**

Elle recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

- **Sous-destination « CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION »**

Elle recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Devanture

Une devanture est constituée de l'ensemble des éléments extérieurs qui expriment la présence d'un commerce sur la façade d'un immeuble : la vitrine, son encadrement, le système de fermeture et l'éclairage.

Égout

L'égout de toiture est l'intersection entre le plan vertical et celui du volume du toit, soit la partie basse de la couverture dans le cas d'une toiture à pente. Par extension, selon l'architecture et la volumétrie rencontrée, il peut s'agir de :

→ La partie supérieure de la corniche, dans le cas d'une façade sans retrait ;
→ La partie supérieure de la corniche du volume le plus élevé, dans le cas d'une façade avec étage retrait ;
→ La dernière limite haute de la façade, à savoir l'acrotère (ou le garde-corps le cas échéant), dans le cas d'une toiture terrasse ;
→ La hauteur d'égout des murs gouttereaux dans le cas d'une façade à faîtage perpendiculaire sur rue.

Élagage

Les élagages désignent des prélèvements d'arbres programmés et/ou réguliers. Ils rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé. La taille des arbres doit être raisonnée dans le cadre de leur entretien.

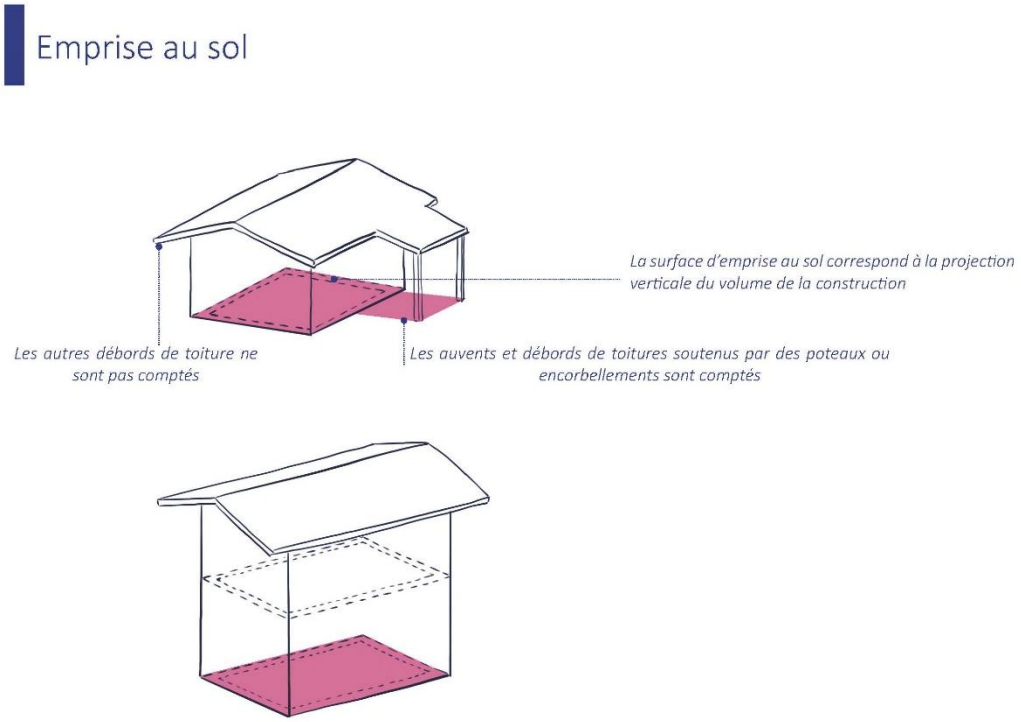
Élément de liaison

Un élément de liaison est un élément architectural et fonctionnel qui fait communiquer deux volumes, ou lie deux constructions de manière à former un ensemble cohérent.

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. Cette définition reprend les termes de l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme. Les installations techniques qui font partie

intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.



Environnant / avoisinant (adj.)

Le terme 'environnant' ou 'avoisinant' employé dans les articles du présent Règlement désigne les éléments constituants de l'îlot concerné par l'élément désigné ainsi que ceux des îlots à proximité directe.

Éolienne domestique

L'éolienne domestique, également appelé petit éolien, désigne une éolienne destinée à être installée chez des particuliers, d'une puissance de 100 W à 20 kW et dotée d'un mât de 10 à 35m de hauteur.

Épaisseur des constructions

Mesure de la profondeur d'une construction calculée à partir de sa façade principale, sous-sol non compris.

Épannelage urbain

Forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

Espaces Boisés Classés (EBC)

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).

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

1. Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
2. Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du Code forestier ;
3. Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
4. Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
5. Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du Code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du Code général des impôts.

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

Espace libre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions (emprise au sol). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions qui ne génèrent pas d'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme.

Espace planté

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives et arborées.

Espèce invasive (végétation)

Espèce dont la capacité de colonisation des milieux et le caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique.

Etage franc

Désigne un niveau plein d'une construction. S'oppose ici aux combles aménagés.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Une extension est dite mesurée lorsque les extensions et surélévations projetées ne dépassent pas 30% de la construction existante (emprise au sol et surface de plancher cumulée) à la date d'approbation du PLU.

La surélévation peut faire l'objet de règles différenciées définies dans le règlement au sein des secteurs patrimoniaux.

Fabrication artisanale

Qui est réalisée de façon traditionnelle, selon des savoir-faire particuliers. S'oppose à « préfabriqué ».

Façade

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 et les éléments de saillie.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles et esthétiques d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du Code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Façade principale / Façade de représentation

Se dit de la façade la plus composée et/ou la plus ornementée de l'édifice, généralement en rapport direct avec la voie (qu'elle soit à l'alignement ou en recul) et qui comporte généralement l'accès principal aux intérieurs du bâti.

Façade secondaire

Façade arrière modeste ou ordinaire (présentant une simplicité de composition), façade non composée ou déjà très remaniée (notamment sur puits de jour ou cour).

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, il constitue la ligne de partage des eaux pluviales. Par extension, le Règlement parle aussi de faîtage pour désigner l'ouvrage de recouvrement étanche du fait d'une toiture (couverture).

Feuillure

Ressaut pratiqué dans l'embrasure d'une baie pour recevoir les bords d'un dormant ou d'un vantail.

Feuillus

Désigne les arbres à feuilles caduques, par opposition aux conifères ou résineux, dont la forme des feuilles est souvent réduite à des aiguilles, persistantes.

Fossé

Ouvrage linéaire, à ciel ouvert et végétalisé, créé par l'homme pour collecter les eaux de ruissellement, en assurer le transfert et le stockage.

Frangement

Ouverture consistant à supprimer une partie des maçonneries sur la largeur de façade et/ou d'une clôture.

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.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée.

Habitation légère de loisirs

Constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logements, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles diffèrent des résidences mobiles par leur immobilité.

Haie

Clôture de hauteur variée formée d'arbres, d'arbustes, d'épines ou de branchages.

Haie Bocagère

Continuité végétale généralement linéaire, délimitant le plus souvent une propriété ou une parcelle. Elle peut être constituée d'une strate herbacée, arbustive ainsi que d'arbres. Elle peut comprendre des murets perméables en pierres sèches et des talus.

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.

Le point bas d'une construction est défini par le terrain naturel, soit le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux de déblai ou de remblai entrepris pour la réalisation du projet. Cela correspond à la cote NGF (ou tout autre système de cotation référencé) du terrain naturel avant travaux. C'est donc le niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet. Au sein de la zone UR située dans la ZAC de la Ria, le point bas est défini par le niveau altimétrique des aménagements définitifs du terrain.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Sont exclues du calcul de la hauteur, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées et les dispositifs de sécurité (garde-corps). Par contre tout équipement technique tel que les cabines d'ascenseurs, chaufferies et installations liées à la climatisation, les extractions d'air et ventilations… sont inclus au calcul de hauteur.

Lorsque le terme « hauteur » apparaît seul dans le règlement, il est fait référence à la hauteur totale de la construction.

Hauteur à l'acrotère

Elle correspond à la différence entre le point le plus bas et le point du muret situé en bordure de toit pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade. Les garde-corps (pleins ou ajourés) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Hauteur à l'égout

Elle correspond à la différence entre le point le plus bas et le point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point.

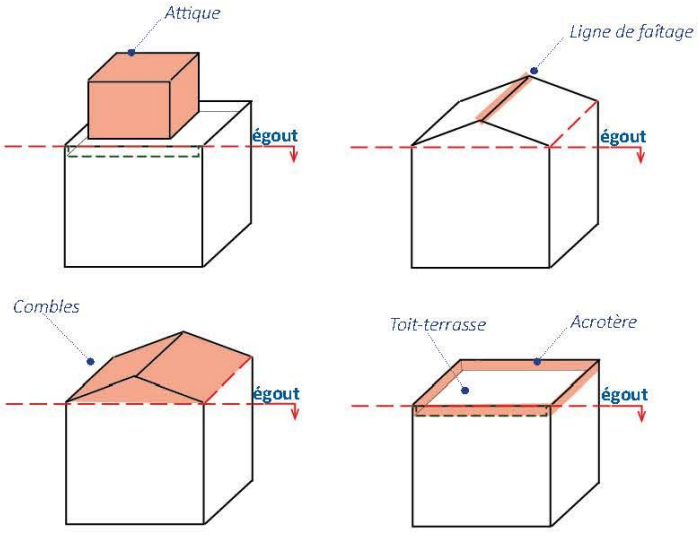
Héberge

L'héberge désigne à la fois la limite et la surface de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale.

Herbacée

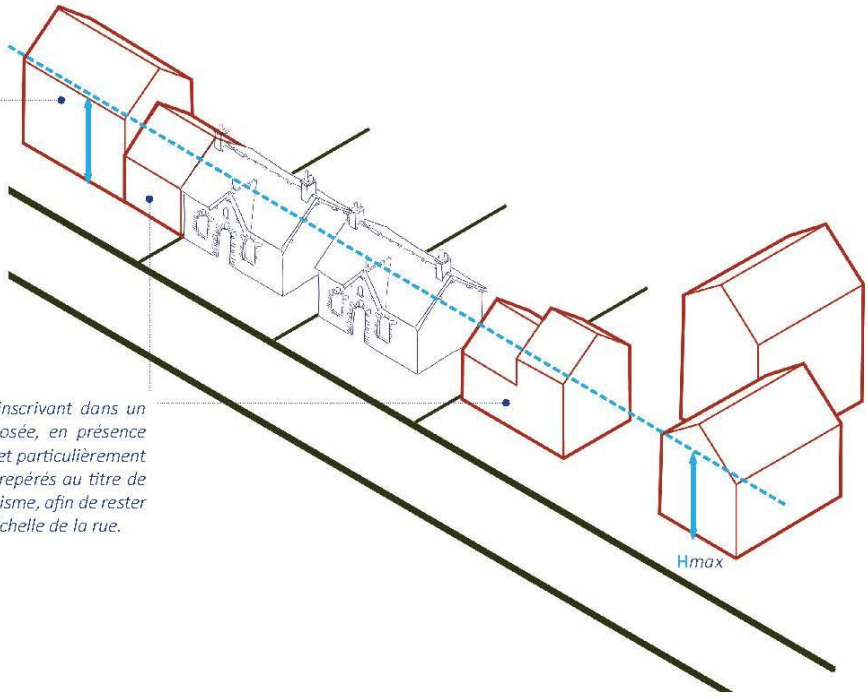
Végétal dont les tiges sont souples, peu ligneuses, généralement vertes et de consistance proche de celle des feuilles. Le végétal herbacé est appelé « vivace » lorsqu'il vit plus de deux années.

Hauteurs : Toiture & volumétries



Hauteurs : Epannelage gradué

La hauteur des constructions est fixée par le plan des hauteurs, qui détermine la hauteur maximale à l'égout et au faîtage.



Une hauteur moins importante s'inscrivant dans un épannelage gradué peut être imposée, en présence d'une séquence urbaine cohérente, et particulièrement à proximité immédiate d'éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, afin de rester dans une cohérence de gabarit à l'échelle de la rue.

Homme de l'art

Défini à l'article R. 313-34 du Code de l'urbanisme, l'homme de l'art peut être un fonctionnaire en activité ou en retraite des services techniques du Ministère des affaires culturelles (dont l'Architecte des Bâtiments de France) ou de l'urbanisme et des collectivités locales ou un(e) architecte ou ingénieur non fonctionnaire de ces services, membres de l'Ordre des architectes et de l'ordre des géomètres experts. Les conditions d'intervention de ces professionnels sont définies aux articles R. 313-35 à 37 du Code de l'urbanisme.

Houppier[1] *(cf. schéma définition arbres)*

Aussi appelé ramure, couronne. Désigne l'ensemble des parties aériennes d'un arbre, constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

Immeuble(s)

Le terme générique 'immeuble' employé dans les articles du présent règlement désigne toute construction existante.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Logement collectif

Un logement collectif fait partie d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation comportant plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage.

Logement individuel

Un logement individuel est un logement dans une maison individuelle. Constitue une maison individuelle l'immeuble à usage d'habitation ou l'immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage.

Loggia

Ouvrage prenant la forme d'un balcon couvert, dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

Lotissement (ancien)

Désigne un ensemble urbain réalisé dans un plan de conception divisé par lots et dont le règlement n'est plus opposable.

Lucarne

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

Matériau naturel ou traditionnel

Se dit des matériaux employés dans la construction traditionnelle, généralement d'origine naturelle (pierre, bois, chaux, ardoise, briques et tuiles de terre-cuite, etc.). Les teintes dites traditionnelles sont celles obtenue naturellement par le matériau, dans la masse (sables des enduits, terre-cuite orangée des briques, etc.).

Matériau par plaques (clôtures)

Se dit d'une succession d'éléments préfabriqués assemblés sous forme de plaques.

Membron

Profil bombé recouvert de métal placé sur la ligne de bris horizontale d'un comble brisé.

Membrane d'étanchéité

Désigne un film mince ou une feuille d'un matériau étanche et souple, souvent adhésif, utilisé pour divers travaux d'imperméabilisation.

Mise en valeur

Une mise en valeur consiste à prendre les mesures nécessaires à la lisibilité des atouts d'une construction, d'un espace ou d'un élément végétal. Cette mise en valeur peut être obtenue par la restauration du patrimoine (bâti ou végétal dans le cas d'un jardin), l'aménagement qualitatif des abords (sols), l'éclairage urbain, etc.

En conséquence, toute intervention visant à ajouter un élément qui gêne la lecture, à altérer ou à dégrader le point d'intérêt visé est contradictoire avec la notion de mise en valeur. Par exemple, pour un bel ensemble architectural ou une cour, une construction implantée sans souci de composition ni de cohérence avec l'existant est contradictoire avec la notion de mise en valeur. Pour un arbre, une construction à proximité, un traitement routier de ces abords, une gestion inadaptée (par la taille notamment) est contradictoire avec la notion de mise en valeur.

Modénature

Effet obtenu par le choix tant des profils que des proportions de la mouluration.

Moellons

Pierre de petite dimension, non taillée ou partiellement taillée, utilisée pour la construction de murs en pierre maçonnés.

Mortier bâtard

Mortier réalisé avec deux liants (chaux et ciment par exemple), souvent utilisé pour les enduits.

Noue

- Angle rentrant formé par la rencontre de deux versants.
- Fossé peu profond et large, qui recueille provisoirement de l'eau, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer (évapotranspiration) ou pour l'infiltrer sur place, permettant ainsi la reconstitution des nappes phréatiques.

Nu de façade

Plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage bâti, abstraction faite des saillies.

Opération de renouvellement urbain

Il s'agit d'une forme d'évolution de la ville qui désigne une opération de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières.

Origine (dispositions d')

Les dispositions d'origine sont celles qui correspondent à l'état initial (supposé ou établi) de l'élément à sa construction/création ou à un état significatif de son histoire. L'objectif est de conserver ou de retrouver une identification de l'époque de construction, de l'usage ou du programme initial ou significatif de l'histoire d'un immeuble.

Les dispositions d'origine se définissent à travers le dessin de la composition, les volumes, la logique de distribution et le procédé constructif ou technique (y compris les matériaux et leur mise en œuvre) :

→ Lorsque l'on parle d'un espace libre (cour ou jardin), il s'agit de la composition et des éléments que développait le projet dessiné à son origine ou l'état qui semble le mieux adapté à sa typologie particulière.

→ Lorsque l'on parle d'une façade, il s'agit de l'architecture dans sa globalité incluant la composition des pleins et des vides, le détail de modénature et les matériaux.
→ Lorsque l'on parle de menuiseries ou de ferronneries, il s'agit du matériau, du dessin, du profil, des techniques d'assemblage et des dimensions d'éléments d'origine ou d'éléments que l'on peut retrouver sur un immeuble de même époque et même programme.

Ouverture

En architecture, une ouverture, synonyme de baie ou de vide, désigne une surface de l'enveloppe d'un bâtiment, laissée libre ou fermée par une fenêtre ou une porte, et qui sert à faire communiquer l'intérieur de celui-ci avec l'extérieur.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc… Ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Panne

Pièce horizontale d'une charpente servant de support aux chevrons ou au support rigide (voliges) de la couverture.

Parement

Partie visible d'un ouvrage en pierre, en terre ou en brique.

Paysage urbain (et paysage des toits)

Ensemble d'espaces et de bâtiments qui caractérise la ville ancienne, par les aménagements urbains, les formes architecturales, leur échelle, leur couleur, leur matériaux/texture et l'articulation de tous ces éléments. Le paysage urbain n'est pas que morphologique ou esthétique, il reflète en partie, par la date de construction des bâtiments, les principales phases de la constitution des tissus urbains.

Peigne (implantation en)

Construction implantée dans le sens de la profondeur du terrain, les façades principales ne donnant pas sur la voie.

Pergola

Construction légère placée dans un parc, un jardin ou sur une terrasse dont la toiture est faite de poutres espacées reposant sur des piliers ou des colonnes et qui peut servir de support à des plantes grimpantes. Dès lors qu'elle peut être close et couverte temporairement, elle est considérée comme une construction.

Pergola bioclimatique

Pergola dont le toit est composé de lames orientables.

Persienne

Contrevent formé de lamelles horizontales inclinées, assemblées dans un châssis.

Persistant

Végétal qui conserve l'ensemble de son feuillage apparent toute l'année.

Piédroit

Montant portant le couvrement de la baie.

Piscine

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles édictées dans le présent règlement.

Au-delà d'une certaine surface (10 m²), et en fonction de ses caractéristiques (piscine hors-sol ou non, piscine avec abri ou non, construction d'un abri sur une piscine existante), une piscine peut être soumise à déclaration préalable ou permis de construire.
Selon sa localisation sur la parcelle et son lien avec l'habitation, une piscine sera considérée comme une extension de l'habitation ou comme une annexe.

Plantations

Il s'agit des arbres, arbustes, arbrisseaux (article 671 du Code civil). Ne sont donc pas concernées les autres plantations telles que vivaces, pelouse ... Mais il peut s'agir d'une haie de végétaux, d'un bosquet, d'un arbre isolé comme d'un massif.

Plantations arborées

Se dit de plantations constituées majoritairement d'arbres.

Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque :

- → Cet espace se situe en dehors de l'emprise des constructions existantes ou projetées ;
- → Les éventuels aménagements et ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement direct de son sous-sol à la nappe phréatique. Les espaces de pleine terre doivent être soit végétalisés en surface, soit laissés à l'état naturel, soit jardinés ou cultivés ;
- → C'est un sol qui a conservé toutes ses fonctions écologiques.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (canalisations de réseaux ...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

A l'inverse ne peuvent être qualifiés d'espaces de pleine terre :

- → Les espaces qui couvrent des locaux souterrains attenants aux constructions (tels que parkings souterrains, caves ...), quelle que soit la profondeur desdits locaux.
- → Les places de stationnement.

Préau

Superficie couverte adossée à une construction, ne créant pas de mur.

Préfabriqué

Elément fabriqué industriellement au préalable du montage. S'oppose aux modes constructifs traditionnels.

Principal (bâti)

Construction la plus importante de la parcelle, présentant le plus souvent un ou plusieurs linéaires de façades sur rue.

Projet d'ensemble (ou opération d'aménagement d'ensemble)

Un projet d'ensemble signifie que la réflexion urbaine et paysagère doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence d'ensemble.
Le terme projet d'ensemble n'a pas de lien avec une procédure d'aménagement spécifique (ZAC, …etc.).

Puits de jour

Petite courette, parfois absente en rez-de-chaussée, destinée principalement à l'ensoleillement et à l'aération des pièces de service des étages.

Pureau

Partie exposée de la tuile ou de l'ardoise, qui n'est pas recouverte.

Ragréage

Finition d'un parement par bouchage des creux et masquage éventuel des défauts à l'aide d'un mortier.

Recul

Distance séparant la construction de l'emprise publique ou voie existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou privée ou de voie, en tout point du nu de façade de la construction.

Remblai

Exhaussement du sol par apport de matériaux.

Renouvellement urbain

Le renouvellement urbain est une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières.

Résidence mobile de loisirs (mobil home)

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la route interdit de faire circuler.

Restauration

D'après J-M. Pérouse de Montclos, il s'agit de l'ensemble de travaux, consolidations, remontages ou réfections, tendant à conserver un édifice. La restauration d'un édifice consiste en une intervention destinée à assurer la pérennité de l'édifice en améliorant son état sanitaire et la lecture de son histoire.

Ainsi, en accord avec l'article 9 de la Charte de Venise, le parti de restauration doit consister à retrouver la lisibilité de son architecture d'origine et des interventions ultérieures marquantes de son histoire. La démarche peut ainsi conduire à sélectionner les étapes significatives de l'édifice mais en aucun cas, elle ne doit conduire à effacer totalement la mémoire d'une campagne de construction d'ampleur. En outre, le rétablissement d'une lacune ne doit pas se faire passer pour authentique. Toute la sensibilité du projet tient à l'équilibre entre architecture et mémoire des interventions successives (y compris contemporaines).

La restauration se distingue de :

- → la restitution qui consiste en une construction souvent hypothétique d'un édifice ou d'une partie d'édifice disparu, ou encore le rétablissement d'un parti primitif présumé. Dans ce cas, il convient de rendre lisible l'intervention.
- → la reconstitution qui, elle, consiste à rassembler ce qui est épars en réassociant, sur la base des données archéologiques et d'une documentation écrite ou iconographique, les éléments dispersés en les rattachant aux vestiges du monument d'origine restés en place (équivalent de l'anastylose en archéologie).

Retrait

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.

Revêtement perméable

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de

surfaces de gravillons, de graviers-gazon, de pavés posés sur lit de sable, les surfaces empierrées, les sols sablés, les dalles alvéolées engazonnées, les lames de bois, les mélanges terre/pierre (liste non exhaustive).

Rez-de-chaussée actif

Il s'agit d'un lieu accueillant une activité (commerce, service, bureau, artisanat…) en rez-de-chaussée. Il contribue par sa vitrine et son rapport à la rue à animer un pied d'immeuble, un quartier, une rue, un espace public et/ou offre de nouvelles fonctions urbaines.

Rive (de toiture)

Limite d'un versant de toiture, soit latérale (couvrant le pignon) ou dite en pénétration lorsqu'adossée contre une maçonnerie.

Saillie

La saillie est un corps d'ouvrage ou élément architectural ou technique pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade et de la toiture, y compris les éléments fixes, tels que balcons, oriels (bow-windows), auvents, devantures de boutique, isolation extérieure, débord de toit, châssis de toit, descente d'eau pluviale...

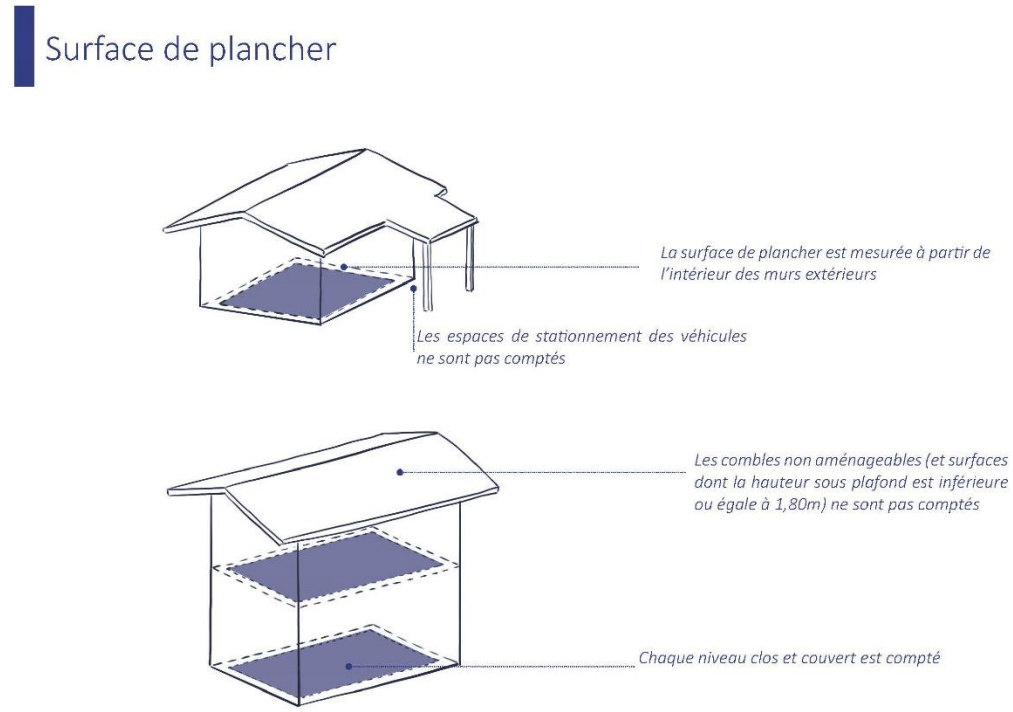
Second-rang ou secondaire (bâti)

Construction en cœur d'îlot ou en milieu de parcelle, souvent de moindre importance et ne présentant pas ou rarement un linéaire de façade sur rue.

Séquence urbaine

Ensemble d'espaces et de bâtiments dans l'environnement immédiat, dont les aménagements urbains, les formes architecturales, l'échelle, les couleurs, les matériaux/texture et l'articulation de tous ces éléments contribuent à constituer une mise en scène de la construction ou de l'espace concerné.

Surface de plancher



Surhaussement
Augmentation de la hauteur, mettre à un niveau plus haut que l'état initial.

Système racinaire[2] *(cf. schéma définition arbres)*
Désigne l'ensemble des racines d'un végétal, tant pour un arbre, un arbuste ou des herbes. Il permet à la plante de se fixer dans le sol, de stocker ses réserves nutritives et de s'alimenter en eau et éléments minéraux.

Tableau (d'une baie)
Surface verticale des maçonneries comprises en retour entre le nu du parement de façade et le dormant de la menuiserie.

Terrain d'angle
Est considéré comme un terrain d'angle, toute unité foncière appartenant à un même propriétaire, pour lequel deux cotés ou plus forment un angle sur voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation.

Terrain d'assiette du projet
Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

Terrain naturel
C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux de déblai ou de remblai entrepris pour la réalisation du projet. Cela correspond à la cote NGF du terrain naturel avant travaux.

Terrasson
Partie peu inclinée d'un comble, pan supérieur entre la ligne de bris et le faîtage.

Toiture terrasse / toiture végétalisée
Toiture plate ou à faible pente (inférieure à 12%), recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétique, hydraulique, phonique et esthétique (cf. OAP nature, prise en compte dans le calcul du coefficient de naturalité).

Traditionnel (adj.)
Le terme « traditionnel » renvoie aux modèles et techniques employés localement dans les constructions avant l'ère industrielle (qui a diffusé de nombreux modèles et standardisé l'usage de certains matériaux).

Travée
Superposition de baies réelles ou feintes, placées sur le même axe vertical.

Tronc[3] *(cf. schéma définition arbres)*
Partie d'un arbre comprise entre les racines et la naissance des branches maîtresses, constituée de tissus ligneux au centre (cœur) et de tissus mous à l'extérieur (écorce).

Tropézienne
Terrasse aménagée en toiture par évidement d'une partie des combles.

Trumeau
Pan de mur plein entre deux baies au même niveau.

Unité foncière
Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Véranda

Espace clos construit en structure légère, dont les façades et/ou toitures sont largement vitrées.

Verrière

Structure vitrée en toiture, pouvant s'étendre aux parois verticales.

Vitrine

Grande baie d'une boutique, partie vitrée.

Voies ou emprises publiques ou privées

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique ou privée (peu importe son statut public ou privé), qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les cheminements doux, et les fossés et talus la bordant. Par extension, sont considérées comme une voie les servitudes de passage ayant les caractéristiques d'une voie. De même, les chemins d'exploitation, les chemins ruraux sont considérés comme des voies dans ce PLU.

L'emprise publique ou privée correspond aux espaces extérieurs publics avec un usage commun qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voisin (adj.)

Le terme « voisin » employé dans les articles du présent Règlement désigne les éléments situés sur la même unité foncière ou sur les terrains qui jouxtent l'unité foncière de l'élément désigné.

Chapitre 2
REGLES APPLICABLES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

SOMMAIRE

INTRODUCTION 57

ÉLÉMENTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX 59
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ESPACES BOISES CLASSES 60
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE 66
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX AUTRES ELEMENTS DE PAYSAGE ET ENVIRONNEMENTAUX 74

PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL & RURAL 79
DISPOSITIONS COMMUNES (VALABLES SUR L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE REPERE) 79
DISPOSITIONS SPECIFIQUES PATRIMOINE URBAIN & BALNEAIRE 80
DISPOSITIONS SPECIFIQUES PATRIMOINE RURAL 96

PRESERVATION DE COMMERCES ET DES HEBERGEMENTS HÔTELIERS ET TOURISTIQUES 113
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX HEBERGEMENTS HOTELIERS ET TOURISTIQUES 114
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA PROTECTION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE 115

AUTRES PRESCRIPTIONS 117
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LIMITES D'IMPLANTATION 118
AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES 119

INTRODUCTION

Une prescription graphique se présente sous la forme d'une information surfacique, linéaire ou ponctuelle qui apparaît sur les documents graphiques du PLU.

Une prescription qui se superpose à une zone du document d'urbanisme et exerce une contrainte supplémentaire au règlement de la zone.

ÉLÉMENTS PAYSAGERS & ENVIRONNEMENTAUX

ESPACE BOISÉ CLASSÉ
Dispositions réglementaires


Espace Boisé Classé

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à conserver sont reportés sur les documents graphiques, en superposition du zonage. Ce classement ne concerne que la protection d'éléments existants au jour de leur recensement sous forme de surfaces (bois, bosquets, ensemble de plantations à protéger).

À l'intérieur de ces espaces, les dispositions des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables.

PRÉSERVATION & RESTAURATION

Objectif : Préserver les boisements, bosquets et ensembles paysagers d'intérêt

• Le propriétaire d'un terrain couvert par un E.B.C. est tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de **remplacer les arbres qui viendraient à disparaître** par des plantations équivalentes.
• Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

SONT INTERDITS :
• **Tout défrichement ou déboisement.** Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
• Tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol s'ils sont de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les constructions y sont strictement interdites.
• **Les coupes et abattages d'arbres** à l'exception des cas mentionnés ci-après.
• Tout élagage drastique ou autre intervention susceptible de supprimer la qualité paysagère de l'Espace Boisé, voire de compromette sa survie.

À L'EXCEPTION DE :
• La nécessité avérée d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité

Objectif : Préservation du système racinaire et aérien des groupements d'arbres

• Un recul des constructions par rapport aux arbres peut être exigé.
• **Aucune intervention dans le domaine vital d'un arbre n'est autorisée.**

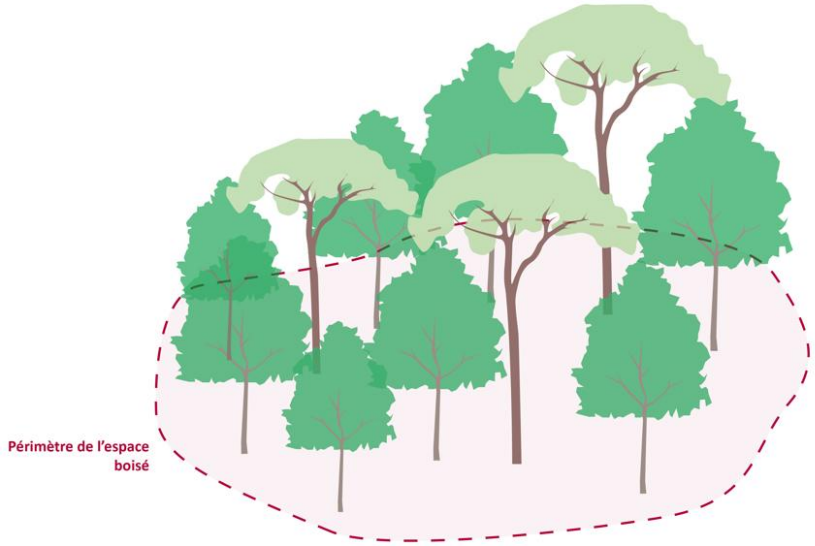
SONT INTERDITS :
• Compacter, tasser ou imperméabiliser le sol (pas de circulation, de stockage de matériaux, …).
• Endommager le système racinaire des arbres situés au sein des Espaces Boisés Classés.
• Terrasser des tranchées, réaliser des déblais ou des remblais.
• Couper des branches pour assurer le survol d'une grue.

À L'EXCEPTION DE :
• Travaux liés aux réseaux et infrastructures d'intérêt général.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ
Caractéristiques

Description : Boisements / Bosquets présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou environnemental fort

Les bosquets ou boisements répertoriés peuvent posséder une ou plusieurs de ces caractéristiques :
- Faisant partie de **massifs**
- **Historiques**
- En lien avec du **patrimoine architectural** (villas, monuments historiques, bâtiments d'intérêt…) **ou paysager** (parcs, jardins, sentier côtier…)
- En **accompagnement de l'urbanisation**
- D'intérêt significatif d'un point de vue **écologique ou environnemental** (essences locales, corridor écologique, rôle intéressant pour la biodiversité…)
- **D'intérêt paysager** (unité paysagère, point d'appel, point d'accroche visuel, écrin ou écran de l'urbanisation…)



PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES







ARBRE PATRIMONIAL
Dispositions réglementaires

Arbre Patrimonial

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les Espaces Boisés Classés isolés (E.B.C.) à conserver sont reportés sur les documents graphiques, en superposition du zonage. Ce classement ne concerne que la protection d'éléments existants au jour de leur recensement sous forme d'éléments ponctuels de type **arbre isolé d'intérêt patrimonial.**

Ces éléments isolés sont concernés par les dispositions des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

PRÉSERVATION & RESTAURATION

Objectif : Préserver les arbres isolés d'intérêt patrimonial repérés au règlement graphique

• Le propriétaire d'un terrain comportant un arbre isolé classé en espace boisé classé est tenu d'entretenir l'arbre existant et **en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître par des plantations équivalentes.**
• Les coupes et abattages d'arbres **sont soumis à autorisation préalable.**

Sont INTERDITS :
- Tout abattage d'un arbre reporté au règlement graphique
- Tout élagage drastique ou autre intervention susceptible de supprimer sa qualité paysagère, voire de compromette sa survie.

A l'EXCEPTION de :
- Nécessité avérée d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité

Objectif : Préservation du système racinaire et aérien des arbres isolés à conserver

• Tout aménagement aux abords d'un élément végétal protégé ne doit pas modifier les conditions physiques dans un rayon de protection établi à partir de la base du tronc du sujet à protéger. **Un recul équivalent à 1,2 fois le rayon du houppier** devra être établi pour les arbres isolés d'intérêt patrimonial classés en tant qu'espace boisé classé.
• En cas de plantation d'un arbre en compensation d'un arbre abattu ou tombé, un rayon de protection racinaire d'au moins 4m à partir du tronc de ce nouvel arbre sera imposé et une hauteur de tige d'au moins 2 mètres est fixée.

Sont INTERDITS :
- Compacter, tasser ou imperméabiliser le sol (pas de circulation, de stockage de matériaux, …),
- Endommager le système racinaire de l'arbre protégé,
- Terrasser des tranchées, réaliser des déblais ou des remblais,
- Couper des branches pour assurer le survol d'une grue.

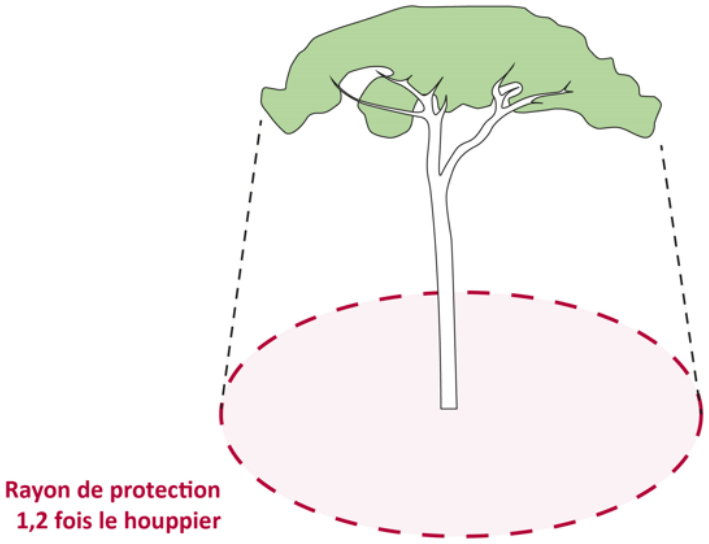
A l'EXCEPTION de :
- Sauf cas exceptionnel dûment justifié (il est alors vivement conseillé de recueillir l'avis de l'autorité compétente).

Les mesures de protection ci-dessus s'appliquent sur les terrains concernés par la présence de l'arbre protégé et sur les terrains adjacents impactés par le rayon de protection.

ARBRE PATRIMONIAL
Caractéristiques

Description : Sujet aux caractéristiques qualitatives et qui participe au cadre et à l'ambiance paysagère et arborée de Pornic et/ou ont une valeur écologique

Généralement, cela peut concerner des :
- Arbres mâtures et sains
- Arbres isolés ou en bosquet, en accompagnement de l'urbanisation
- Arbres historiques ou en lien avec du patrimoine architectural, urbain ou paysager
- Arbres aux houppiers équilibrés
- Essence caractéristique de Pornic



ARBRES ISOLÉS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL







ARBRE REMARQUABLE
Dispositions réglementaires

Arbre remarquable

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les Espaces Boisés Classés isolés (E.B.C.) à conserver sont reportés sur les documents graphiques, en superposition du zonage. Ce classement ne concerne que la protection d'éléments existants au jour de leur recensement sous forme de d'éléments ponctuels de type **arbre isolé remarquable.**

Ces éléments isolés sont concernés par les dispositions des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

PRÉSERVATION & RESTAURATION

Objectif : Préserver les arbres isolés remarquables repérés au règlement graphique

- Le propriétaire d'un terrain comportant un arbre isolé classé en espace boisé classé est tenu d'entretenir l'arbre existant et **en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître par des plantations équivalentes.**
- Les coupes et abattages d'arbres sont **soumis à autorisation préalable.**

Sont INTERDITS :
- Tout abattage d'un arbre reporté au règlement graphique
- Tout élagage drastique ou autre intervention susceptible de supprimer sa qualité paysagère, voire de compromettre sa survie.

A l'EXCEPTION de :
- Nécessité avérée d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité

Objectif : Préservation du système racinaire et aérien des arbres isolés à conserver

- Tout aménagement aux abords d'un élément végétal protégé ne doit pas modifier les conditions physiques dans un rayon de protection établi à partir de la base du tronc du sujet à protéger. **Un recul équivalent à 1,5 fois le rayon du houppier** devra être établi pour les arbres isolés remarquables classés en tant qu'espace boisé classé.
- En cas de plantation d'un arbre en compensation d'un arbre abattu ou tombé, un rayon de protection racinaire d'au moins 4m à partir du tronc de ce nouvel arbre sera imposé et une hauteur de tige d'au moins 2 mètres est fixée.

Sont INTERDITS :
- Compacter, tasser ou imperméabiliser le sol (pas de circulation, de stockage de matériaux, …)
- Endommager le système racinaire de l'arbre protégé
- Terrasser des tranchées, réaliser des déblais ou des remblais
- Couper des branches pour assurer le survol de grue

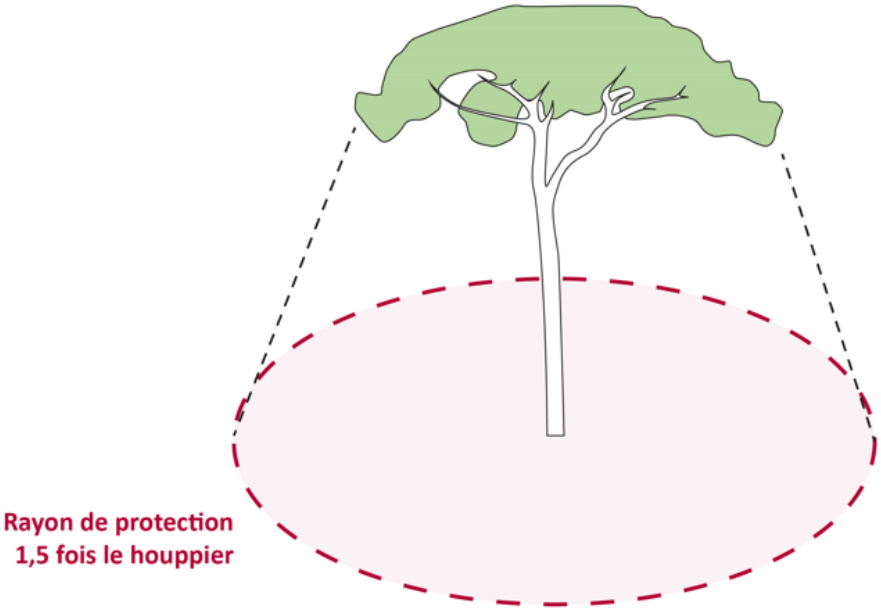
A l'EXCEPTION de :
- Sauf cas exceptionnel dûment justifié (il est alors vivement conseillé de recueillir l'avis de l'autorité compétente).

Les mesures de protection ci-dessus s'appliquent sur les terrains concernés par la présence de l'arbre protégé et sur les terrains adjacents impactés par le rayon de protection.

ARBRE REMARQUABLE
Caractéristiques

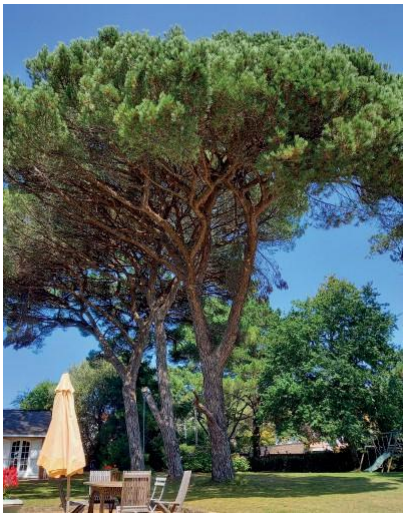
Description : Sujet aux caractéristiques exceptionnelles

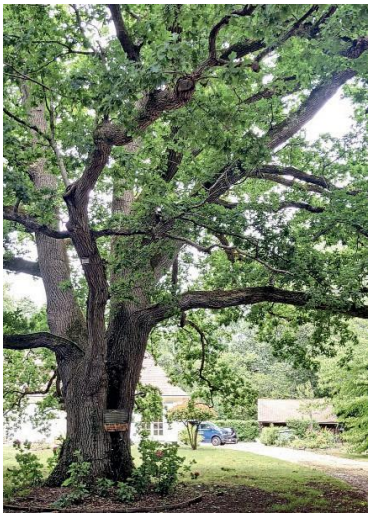
- Dimensions
- Âge
- Croyances
- Histoire
- Critères biologiques
- Aspect singulier
- Situation paysagère



ARBRES ISOLÉS REMARQUABLE







ARBRE SIGNIFICATIF
Dispositions réglementaires

Arbre significatif

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les éléments de paysage isolés à conserver sont reportés sur les documents graphiques, en superposition du zonage. Ce classement ne concerne que la protection d'éléments existants au jour de leur recensement sous forme de d'éléments ponctuels de type **arbre isolé d'intérêt significatif.**

Ces éléments isolés sont concernés par les dispositions des articles L. 151-19 du code de l'urbanisme et L. 151-23 du code de l'urbanisme.

PRÉSERVATION & RESTAURATION

Objectif : Conservation des arbres significatifs repérés au règlement graphique

• Le propriétaire d'un terrain comportant un arbre isolé classé en élément de paysage est tenu d'entretenir l'arbre existant et **en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître par des plantations équivalentes.**
• Les coupes et abattages d'arbres doivent **être précédés d'une déclaration préalable**.

Sont INTERDITS :
- Tout abattage d'un arbre reporté au règlement graphique.
- Tout élagage drastique ou autre intervention susceptible de supprimer sa qualité paysagère, voire de compromettre sa survie.

A l'EXCEPTION de :
- Nécessité avérée d'abattage pour des raisons sanitaires, de sécurité, ou de mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général,
- Sauf cas particulier dûment justifié, (il est alors vivement conseillé de recueillir l'avis de l'autorité compétente). Dans ce cas, l'abattage de l'arbre entraînera la replantation de deux arbres, d'une hauteur au moins égale à 2m, de qualité équivalente, sur une surface au moins égale à 300m² de pleine terre.
- Arbre mort

Objectif : Préservation du système racinaire et aérien des arbres isolés à conserver

• Tout aménagement aux abords d'un élément végétal protégé ne doit pas modifier les conditions physiques dans un rayon de protection établi à partir de la base du tronc du sujet à protéger. **Un recul équivalent à 1 fois le rayon du houppier** devra être établi pour les arbres isolés classés en tant qu'élément de paysage.
• En cas de plantation d'un arbre en compensation d'un arbre abattu ou tombé, un rayon de protection racinaire d'au moins 4m à partir du tronc de ce nouvel arbre sera imposé.

Sont INTERDITS :
- Compacter, tasser ou imperméabiliser le sol (pas de circulation, de stockage de matériaux, …),
- Endommager le système racinaire de l'arbre protégé,
- Terrasser des tranchées, réaliser des déblais ou des remblais,
- Couper des branches pour assurer le survol de grue.

A l'EXCEPTION de :
- Sauf cas exceptionnel dûment justifié (il est alors vivement conseillé de recueillir l'avis de l'autorité compétente).

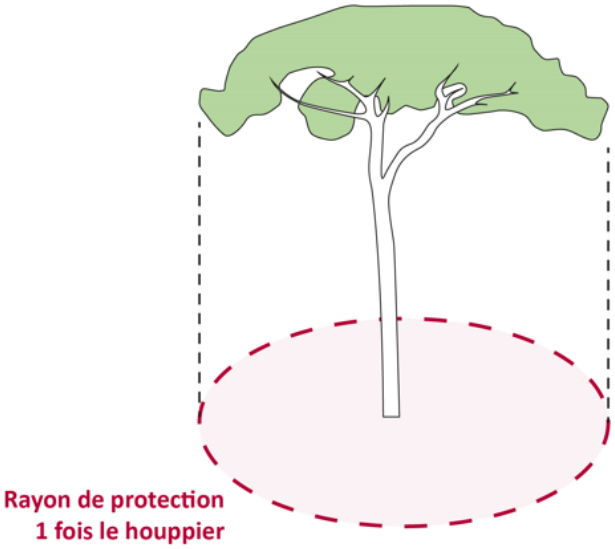
Les mesures de protection ci-dessus s'appliquent sur les terrains concernés par la présence de l'arbre protégé et sur les terrains adjacents impactés par le rayon de protection.

ARBRE SIGNIFICATIF
Caractéristiques

Description : Sujet présentant un intérêt pour le cadre paysager et urbain

Généralement, cela peut concerner des :

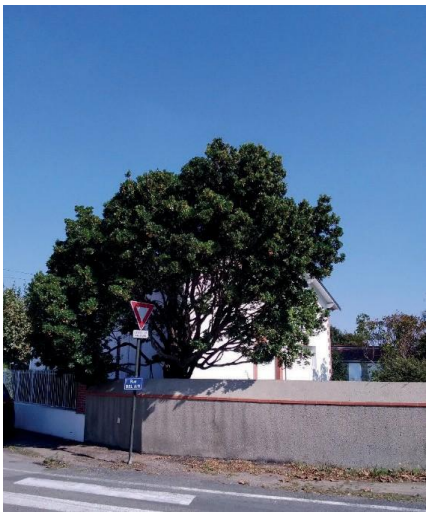
- Arbres encore jeunes pouvant devenir d'intérêt patrimonial
- Arbres ayant subi des dommages



ARBRES ISOLÉS SIGNIFICATIFS /
TRES SIGNIFICATIFS







HAIES / ALIGNEMENTS
Dispositions réglementaires

Haies / Alignements

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les haies / alignements d'arbres identifiés au règlement graphique, en application de l'article L.151-23 du code l'urbanisme, doivent être préservés voire renforcés.

Cette protection porte sur le principe d'ensemble et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement.

PRÉSERVATION & RESTAURATION

Objectif : Conservation des haies et alignements d'arbres repérées au règlement graphique

• Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les haies et alignements d'arbres protégés doivent **être précédés d'une déclaration préalable**. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

Sont INTERDITS :
- Tout abattage / arrachage d'une haie reportée au règlement graphique.

A l'EXCEPTION de :
- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires, de sécurité, d'aménagement indispensable à l'exploitation agricole ou de mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général,
- Enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts
- Entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale, taille de sécurité)
- Sauf cas particulier dûment justifié (il est alors vivement conseillé de recueillir l'avis de l'autorité compétente).

• La suppression d'une haie protégée entraine l'**obligation de replanter une haie** :
- Les arbres et arbustes peuvent alors être remplacés par une autre espèce, mieux adaptée aux contraintes du site et à l'évolution du climat, préférentiellement constitués d'essences choisies dans la liste (non exhaustive) d'essences végétales préconisées pour le secteur bocager de la commune, annexée au présent PLU ;
- Les haies monospécifiques et composées d'essences persistantes sont proscrites : les haies doivent être composées d'essences variées, de deux strates végétales (arbustive et arborée), locales ou adaptées au site, en majorité feuillues et à feuilles caduques ;
- Le choix des végétaux doit se porter vers les essences adaptées à leur environnement, par la nature du feuillage, le port et la hauteur du végétal, les incidences du système racinaire, dans un souci d'intégration des individus au contexte paysager, environnemental et climatique ;
- En cas de création d'accès dans les zones urbaines, si la compensation du linéaire n'est pas possible elle doit alors prendre une autre forme de valeur équivalente (bosquet, arbres isolés).

• Les constructions nouvelles, installations, aménagements doivent **respecter un recul d'au moins** :
- **5m par rapport à l'axe de la haie** lorsque celle-ci est composée d'arbres de Haut-jet et en respectant au minimum un recul équivalent à 1 fois le rayon du houppier (si celui-ci dépasse 5m).
- **2m par rapport à l'axe de la haie** lorsque celle-ci est composée d'une strate arbustive

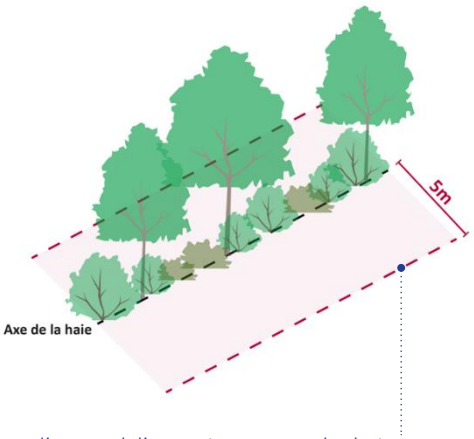
• Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

En cas de replantation d'une haie en compensation d'une haie protégée supprimée, un recul doit être respecté : d'au moins 5m par rapport à l'axe de la nouvelle haie lorsque celle-ci est composée d'arbres de Haut-jet et d'au moins 2m par rapport à l'axe de la nouvelle haie lorsque celle-ci est composée d'une strate arbustive.

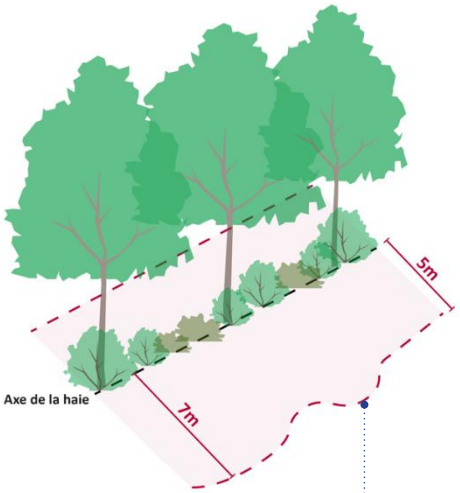
Les mesures de protection ci-dessus s'appliquent sur les terrains concernés par la présence de la haie ou de l'alignement protégé et sur les terrains adjacents impactés par le rayon de protection.



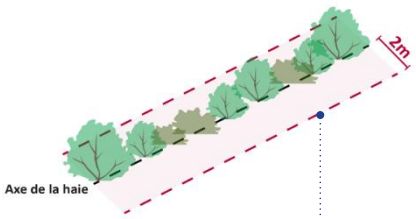




Respect d'un recul d'au moins 5m pour les haies composées d'arbres de haut jet



Respect d'un recul équivalent au diamètre du houppier lorsque celui-ci dépasse 5m



Respect d'un recul d'au moins 2m pour les haies composées d'une strate arbustive (sans arbres de haut jet)





BOISEMENT / COEUR D'ÎLOT / COMMUNS
Dispositions réglementaires

Boisement / Cœur d'îlot / Communs

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Ces éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (article L151-23 du code de l'urbanisme).

Ce classement ne concerne que la protection d'éléments existants au jour de leur recensement sous forme d'espaces végétalisés.
Cet outil permet la préservation d'**ensembles paysagers à caractère végétal, notamment des espaces verts.**

PRÉSERVATION & RESTAURATION

Objectif : Respecter les qualités du paysage existant

• Sur les terrains couverts par un élément de paysage 'Boisement / Cœur d'îlot / Communs', sont admis **les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces** (paysager, naturel…), notamment les travaux et constructions nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.
• Les nouvelles aires de stationnement (aérien et souterrain) ne sont pas autorisées dans ces espaces.
• Seuls les constructions, installations et aménagements **respectant la composition paysagère identifiée sont autorisés** (préservation de la structure paysagère, des perspectives, préservation des éléments paysagers...). Ils ne doivent pas porter atteinte à l'intégrité de ces espaces. **Un recul des constructions nouvelles par rapport aux arbres peut être exigé.**
• Toute destruction partielle d'un élément de paysage 'Boisement / Cœur d'îlot / Communs' délimité aux documents graphiques **doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable**, sauf dans le cas de situations d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sureté du système électrique.
• **Les coupes et abattages d'arbres ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble identifié.** Les arbres qui viendraient à disparaître doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

BOISEMENT / COEUR D'ÎLOT / COMMUNS

Caractéristiques

Description : Boisements /Cœurs d'îlots / Communs présentant un intérêt paysager, patrimonial, environnemental et/ou écologique

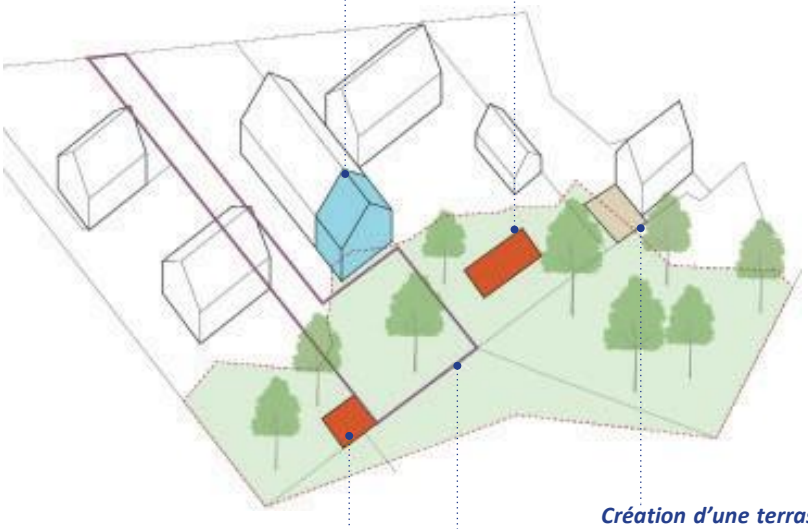
Les Boisements / Cœurs d'îlots / Communs ont été repérés grâce aux houppiers des éléments végétaux et ont été définis par photo-interprétation.

Les éléments de paysage « Boisement / Cœur d'îlot / Communs » répertoriés sont des éléments tels que :

- Bosquet /Boisement **arboré en devenir**
- Espaces de pleine terre présentant **un intérêt écologique, hydrologique et/ou paysager**
- Ensembles paysagers participant à **la trame verte et bleue**
- Ensembles paysagers participant à la **composition urbaine, paysagère et environnementale** de certains quartiers
- **Cœur d'ilot**
- **Parcs et Jardins**
- **Haies**

Projet d'extension en lisière de l'élément de paysage autorisé
(ne remet pas en cause l'intégrité de l'Elément de paysage 'Boisement / Coeur d'îlot / Communs')

Construction d'une piscine au coeur de l'Elément de paysage interdite
(remise en cause de l'intégrité de l'Elément de paysage 'Boisement / Coeur d'îlot / Communs')



Création d'une terrasse sur structure légère en bois autorisé
(ne remet pas en cause l'intégrité de l'Elément de paysage 'Boisement / Coeur d'îlot / Communs')

Construction d'une annexe interdite
(remise en cause de l'intégrité de l'Elément de paysage 'Boisement / Coeur d'îlot / Communs')

Division foncière en vue de construire interdite
(remise en cause de l'intégrité de l'Elément de paysage 'Boisement / Coeur d'îlot / Communs')





FRANGE LITTORALE
Dispositions réglementaires

Frange littorale

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La frange littorale a été définie par un travail de terrain et d'analyse paysagère.

Ces éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés et localisés au règlement graphique pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L151-19 du code de l'urbanisme).

RÈGLES ASSOCIÉES

Objectif : Respecter les qualités du paysage existant et préserver les covisibilités depuis la mer

Sur les parcelles non construites de la frange littorale :

• Aucune construction ou installation n'est autorisée.

Sur les parcelles déjà construites de la frange littorale :

• Pour les constructions non protégées :

• La démolition est possible (sous réserve qu'elles ne présentent pas des caractéristiques architecturales lui conférant un intérêt patrimonial) ;
• Aucune construction principale nouvelle ou installation n'est autorisée, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées dans les conditions suivantes :

- être limitées à 30% de la surface de plancher existante et plafonnées à 100 m2 d'emprise au sol. Toutefois pour les constructions existantes inférieures à 150 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, les extensions seront limitées à 50% de la surface existante et plafonnées à 100 m² d'emprise au sol. Si ces extensions conduisent à rapprocher la construction de la mer, le nu de la façade de l'extension ne devra pas être situé à plus de 10 mètres de celui de la construction existante.
- En zone UBpc1, être limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

• Sont également autorisées :

- les annexes accolées à la construction principale et limitées à une emprise au sol de 40m2 (celles déjà existantes étant inclues dans cette limite).
- les reconstructions à l'identique
- Les démolitions - reconstructions d'une emprise au sol similaire, à concurrence de la règle de hauteur applicable, dans une implantation similaire avec un tampon de 10 mètres maximum d'avancée vers la mer (mesuré à partir du nu de façade de la construction principale), sous réserve de respecter les règles de la zone concernée et sous réserve de ne pas accroître la vulnérabilité du bien par rapport au recul du trait de côte. Ces possibilités ne sont ainsi pas ouvertes en zone Ns, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés et dans le Site Patrimonial Remarquable. Une implantation spécifique pourra être imposée par la collectivité pour des motifs d'ordre paysager.

• Pour les constructions protégées par une prescription graphique :

• La démolition est interdite. Aucune construction principale nouvelle ou installation n'est autorisée, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'être limitées à 30% de la surface de plancher existante et plafonnées à 100 m2 d'emprise au sol.
• Sont également autorisées :

- Les reconstructions à l'identique.
- Les annexes non constitutives d'une extension de l'urbanisation, limitées à une emprise au sol de 40m2 (celles déjà existantes étant inclues dans cette limite). Ces annexes ne doivent pas nuire à l'intérêt patrimonial des constructions protégées sur la parcelle.

AUTRES DISPOSITIONS

Le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la frange littorale, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

FRANGE LITTORALE
Dispositions réglementaires

Description : frange littorale, parcelles directement attenantes au trait de côte et secteurs patrimoniaux littoraux présentant de forts enjeux paysagers

La frange littorale est constituée des parcelles directement attenantes au trait de côte ainsi que de secteurs plus en épaisseur et constituant des secteurs patrimoniaux et littoraux à forts enjeux paysagers. Cette frange littorale a vocation à être préservée d'un développement de l'urbanisation pour préserver son identité et les paysages depuis la mer. D'autres éléments du paysage sont identifiés au sein de cette frange, et les dispositions règlementaires sont cumulatives (EBC, protection du bâti...)



traduction réglementaire



Espace boisé classé

Frange littorale

MARE
Dispositions réglementaires


Mare

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La protection des mares se traduit par l'introduction au règlement graphique, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, en superposition du zonage, d'une trame spécifique.

PRÉSERVATION & RESTAURATION

• Les mares existantes sur les parcelles dont celles identifiées au plan de zonage, 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 éloignées d'au moins 4 mètres des rives des mares.**
• Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien, la mise en valeur, la restauration et l'agrandissement des mares sont autorisés sous réserve de satisfaire aux dispositions en vigueur de la loi sur l'eau.
• **Le comblement des mares est interdit.**

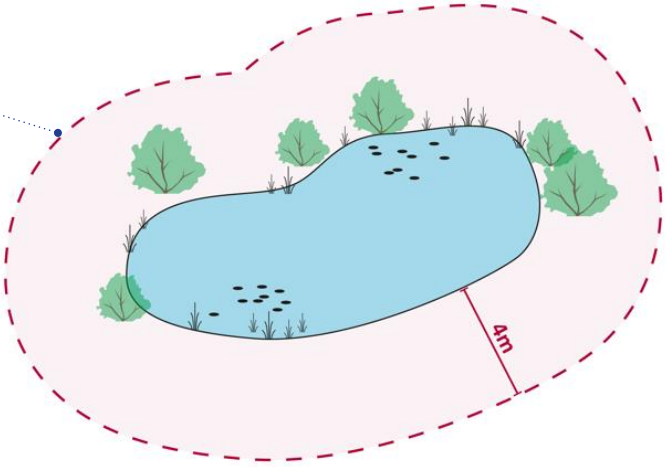
MARE

Dispositions réglementaires





Distance d'éloignement de toute construction / installation ***d'au moins 4 mètres des rives des mares***



ZONE HUMIDE
Dispositions réglementaires

Les zones humides sont repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour leur rôle écologique. Elles sont généralement issues de l'inventaire réalisé en 2011 par le syndicat mixte du SAGE de la baie de Bourgneuf. Toutefois certains sites ayant fait l'objet d'inventaires plus précis (zones d'urbanisation future, ZAC, dossiers loi sur l'eau…), certains ajustements de périmètre des zones humides ont été opérés par rapport à cet inventaire initial.

Il est de la responsabilité de tout porteur de projet de respecter la législation sur l'eau et, en cas de doute sur l'existence ou non d'une zone humide, de mener les études préalables nécessaires. Si des études avec des prospections de zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

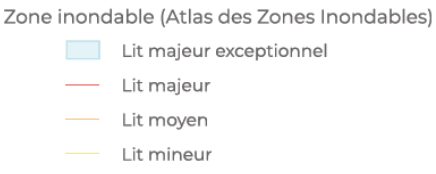
Sont INTERDITS :
- Toute construction ou installation nouvelle, usage et affectation du sol,
- Le drainage, les remblaiements et déblaiements, le dépôt ou l'extraction de matériaux, à l'exception des travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide,
- L'imperméabilisation totale ou partielle du sol.

Seuls sont AUTORISES :
- les travaux liés à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes ou la surélévation dans la limite des hauteurs autorisées,
- les clôtures perméables ou végétales,
- les aménagements liés aux services publics ou à l'intérêt général

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha). A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) et celles figurant dans le SAGE Estuaire de la Loire.

Les opérations susceptibles d'avoir un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables adoptant la démarche ERC (éviter, réduire, compenser), dans les conditions et selon les dispositions prévues par le Code de l'environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire et SAGE Estuaire de la Loire).

ZONE INONDABLE FLUVIALE SUR LA BASE DES L'ATLAS DES ZONES INONDABLES
Dispositions réglementaires



La commune de Pornic est concernée par le risque d'inondation du Canal de Haute Perche qui traverse la commune. Les zones inondables pour ce cours d'eau ont été cartographiées dans l'AZI (Atlas des Zones Inondables) des cours d'eau côtiers notifié aux communes concernées le 28 septembre 2009.

D'après le rapport de l'AZI, l'inondation temporaire de la plaine alluviale par débordement exceptionnel des eaux du canal de Haute-Perche est liée à plusieurs facteurs simultanés (tempête, coefficient de marée élevé, forte pluviométrie). Ce risque peut être aggravé par l'apport des eaux pluviales de ruissellement en provenance des versants. Les causes des débordements sur ces secteurs sont multiples : urbanisation des sols, constructions et remblais en zones inondables, artificialisation des berges, busage, influence de la marée à l'exutoire…

ZONE INONDABLE FLUVIALE SUR LA BASE DES L'ATLAS DES ZONES INONDABLES

Dispositions réglementaires ***- suite-***

Les secteurs exposés au risque d'inondation sont identifiés sur les documents graphiques du P.L.U par un tramage conformément à sa légende. Ces secteurs sont soumis aux dispositions du Plan de gestion du risque d'inondation du bassin Loire-Bretagne (2022-2027), dont les principales s'imposant au plan local d'urbanisme sont rappelées ci-après (voir rapport de présentation pour plus d'informations) :

- Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées
- Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues
- Disposition 1-3 : Non-aggravation du risque par la réalisation de nouvelles digues
- Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses

Pornic Agglo Pays de Retz a mené des études hydrauliques en 2021 sur les bassins versants du Portmain, du Porteau, des Grandes Vallées et du Cracault dans le but de caractériser finement l'aléa inondation le long de ces cours d'eau. Des cartes d'aléa (en termes de hauteur d'eau) ont été produites pour les périodes de retour 30 ans et 100 ans, et les secteurs concernés sont classés en zone naturelle inondable (Ni) dans le PLU. En cas de superposition entre l'atlas des zones inondables réalisé par l'Etat et celui réalisé par l'Agglomération, c'est ce dernier (nettement plus précis) qui sera pris en compte. **Ainsi les règles de la zone Ni et de la présente prescription graphique ne sont pas cumulables, et celles de la zone Ni prévalent.**

En cas de superposition entre la présente prescription graphique et le PPRL adopté en 2016, les règles du PPRL prévalent.

Objectif : préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues

Au regard de la sécurité des personnes, les seuls cas envisageables de constructions et installations nouvelles sont précisés ci-après.

Sont **INTERDITS** :
- Toute construction dans les zones inondables non urbanisées
- Tout remblai dans les zones d'expansion des crues

A **l'EXCEPTION** (et dans des limites strictes visant à préserver la sécurité des personnes) des cas d'urbanisation suivants :
- les opérations de réhabilitation et de rénovation
- les surélévations du niveau du rez-de-chaussée au-dessus du niveau des plus hautes eaux et les constructions de niveaux supérieurs
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (hors sinistre lié à une inondation), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants repérés au règlement graphique sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- Des 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 compatibles avec le risque d'inondation ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères et les aménagements d'une emprise limitée (terrasse, etc.). Les aménagements devront être réalisés selon une conception résiliente à l'inondation
- Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie, les cheminements doux, réalisés dans tous les cas 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 ;
- En dehors du secteur du PPRL, dans les zones situées en lit majeur et lit majeur exceptionnel, les nouvelles constructions pourront être autorisées selon le règlement de la zone sous réserve de démontrer par tout moyen approprié (plan topographique, étude hydraulique, dossier loi sur l'eau…) l'absence de vulnérabilité de l'assiette de la construction au risque inondation du terrain naturel.

Et à **l'EXCEPTION** des mouvements de terre et remblais suivants :
- Les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions
- Les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel
- Les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires
- Les régalages sans apport extérieur
- Sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400m2
- Sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer
- En dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire.

ZONE INONDABLE PAR SUBMERSION MARINE : Cf. PPRL annexé au PLU, consultable au lien suivant : *https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques-naturels/Plans-Prevention-Risques-Naturels-Previsibles/Les-Plans-de-Prevention-des-Risques-Litoraux-en-Loire-Atlantique/Le-PPRL-Baie-de-Bourgneuf-Nord*

PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL & RURAL

DISPOSITIONS COMMUNES

ENSEMBLE DU PATRIMOINE REPÉRÉ
Dispositions réglementaires

PRÉSERVATION

• L'ensemble des bâtis et éléments identifiés présente un intérêt patrimonial, dont le degré est exprimé par sa classification. La règle générale est la conservation des dispositions architecturales dans l'ensemble de ses caractéristiques.

TRANSFORMATIONS & TRAVAUX

• Pour toute intervention, les règles en fonction de la classification du bâti s'appliquent.

• Tout projet concernant un élément / bâti repéré doit faire l'objet de précautions particulières et d'une réflexion d'ensemble à l'appui d 'une connaissance approfondie préalable.

• Toute intervention doit rechercher la meilleure adéquation avec l'architecture dans un souci de sauvegarde et de mise en valeur des qualités patrimoniales.

• Les éventuelles transformations sont encadrées (et détaillées en fonction de la classification) de manière à laisser une possibilité d'évolution en cohérence et en adéquation avec l'architecture d'origine.

• Les travaux doivent être respectueux des principales caractéristiques du bâti, de l'élément ou de la partie du bâti /élément concerné.

ASPECT / MATÉRIAUX & EXPRESSION ARCHITECTURALE

Objectif : Garantir la meilleure intégration possible au contexte architectural et paysager tout en ne décourageant pas l'innovation architecturale

• Le projet architectural (en extension ou complément d'un élément / bâti repéré) doit tenir compte des qualités patrimoniales du bâti tout comme des spécificités de la morphologie du tissu dans lequel il s'insère.

• L'architecture doit cependant être le reflet de son époque : l'expression d'une architecture contemporaine est autorisée.

• Les nouveaux matériaux employés doivent être compatibles avec les supports et avec les matériaux d'origine, tant dans leur aspect que pour garantir leur bonne conservation (respiration et perspirance des mises en œuvre traditionnelles).

Sont INTERDITS les éléments sans rapport avec le contexte traditionnel, tels que :
- Les matériaux d'aspect brillant ou réfléchissants
- les teintes d'enduit trop vives et couleurs trop soutenues
- Les effets de pastiche et détails architecturaux fantaisistes (hublot, …)

ÉDIFICE REMARQUABLE
Dispositions réglementaires

Edifice remarquable

• Les édifices remarquables sont repérés au règlement graphique et protégés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

PRÉSERVATION, RESTAURATION & MISE EN VALEUR

Objectif : Préservation de l'ensemble des spécificités architecturales

• La conservation de l'ensemble de la composition architecturale (gabarit et volumétrie, et de la composition de façades et toitures (percements & détails architecturaux (moulures, ornementations, etc.)) est obligatoire.

Il est IMPÉRATIF de :
- Garantir le bon état sanitaire par un entretien régulier et consolider les éventuels désordres.

Sont INTERDITS :
- La démolition de tout ou partie des bâtiments,
- Toute modification ou suppression de détails architecturaux.

A l'EXCEPTION de :
- La démolition d'une partie dénaturée, d'un ajout ou édicule sans rapport avec l'architecture d'origine (dûment justifiée dans la demande d'autorisation d'urbanisme), qui peut également être requise par la collectivité,
- Cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité, de salubrité (article L.511-1 du code de l'urbanisme et de l'habitation) et/ou de non possibilité de restauration dûment justifiée du bâtiment.

Objectif : Restauration dans un souci de mise en valeur

• L'aspect de la construction (matériaux, détails, finitions et couleurs) doit être conforme à l'architecture d'origine dans le projet de restauration.

Sont INTERDITS :
- Tout changement de matériaux par rapport à l'état d'origine et au modes constructifs traditionnels,
- Tout revêtement venant camoufler la façade (bardage, isolation thermique par l'extérieur, …).

A l'EXCEPTION de :
- l'amélioration d'un état modifié (dûment justifiée dans la demande d'autorisation d'urbanisme).

MODIFICATIONS & EXTENSIONS

Objectif : Respect de l'intégrité de l'architecture et maintien de la composition de façade et toiture originelle (modifications soumises à des conditions strictes)

• Les modifications de volumétrie doivent rester mineures et les extensions limitées. Elles sont soumises aux prescriptions suivantes :

Il est IMPÉRATIF de :
- garantir la lisibilité de l'architecture initiale,
- ne pas perturber la composition architecturale.

Sont INTERDITS :

Toute intervention de nature à empêcher la lisibilité de l'architecture d'origine et à porter atteinte à sa préservation, en particulier :
- La surélévation et les modifications de volumétrie de toiture (type ajout de lucarne, tropézienne, …),
- Toute transformation ou ajout entraînant la détérioration ou le camouflage d'un élément de la composition architecturale,
- Les matériaux et mises en œuvre d'aspect dénaturant(e)s.

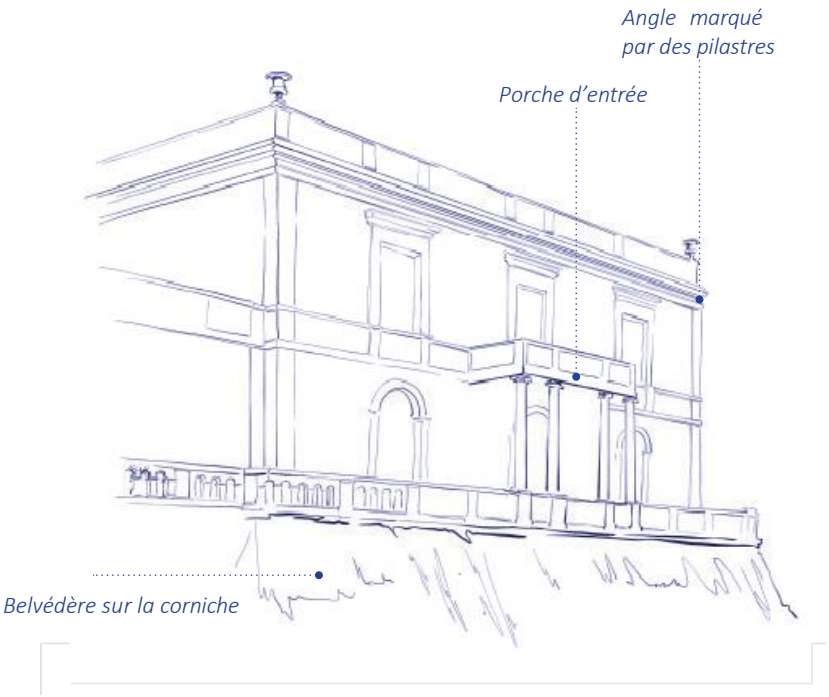
• Les modifications de la composition de façade (suppression / modification / création) de baies doivent rester très limitées et sont soumises aux prescriptions suivantes :

Il est IMPÉRATIF de :
- garantir la lisibilité de l'architecture initiale,
- ne pas perturber la composition architecturale.

Sont INTERDITS :
- Toute création de baie en façade et toiture (châssis de toits interdits),
- Toute modification (suppression / réduction / élargissement) de baies d'origine,
- L'installation de panneaux photovoltaïques ou tout autre dispositif contrevenant à la lisibilité de la composition architecturale.

A l'EXCEPTION :
- Du rétablissement de dispositions d'origine avérée (dûment justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme),
- D'une intervention sur une partie du bâti n'appartenant pas à la composition d'origine, de qualité moindre et sans intérêt patrimonial, et seulement dans la mesure où cette intervention ne porte pas atteinte à la qualité et l'unité architecturale d'ensemble,
- De l'amélioration d'un état modifié (dûment justifiée dans la demande d'autorisation d'urbanisme),
- D'un ajout mineur (en taille et proportion) sur toiture ou façade secondaire (de moindre qualité architecturale).

• Le traitement des abords immédiats et des dépendances accompagnant le bâti doit être qualitatif pour mettre en valeur l'ensemble. En particulier les annexes doivent être réalisées dans un objectif d'intégration avec une simplicité de volumes, dans des matériaux et des couleurs cohérents avec ceux de la construction principale, des murs de clôture ou de la séquence urbaine.



ÉDIFICE REMARQUABLE
Caractéristiques

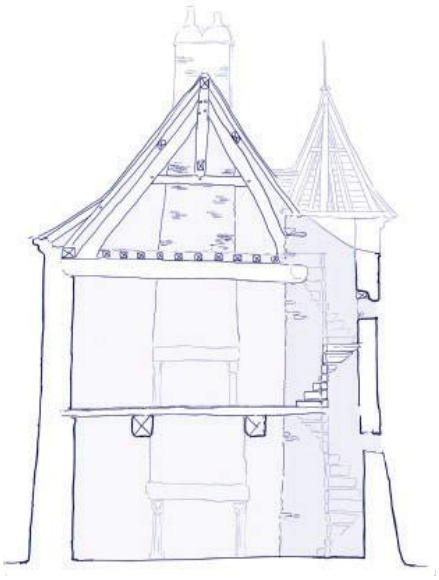
Description : Immeuble dont les dispositions d'origine sont lisibles et intéressantes, représentatif d'un type architectural.

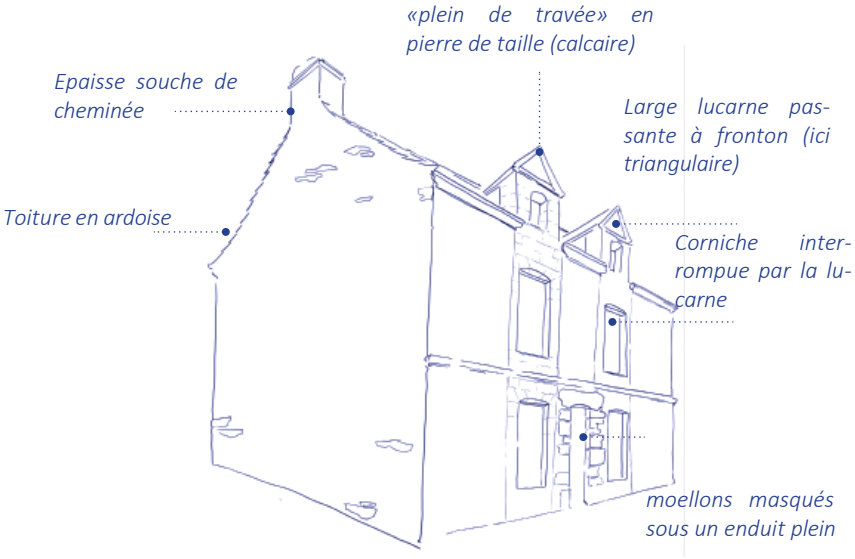
Généralement, ils présentent :
• Une qualité ou spécificité du programme d'origine : architectures nobiliaires et constructions de prestige (villas) / cultuel (églises, presbytère) / structurant dans l'armature territoriale,
• Une cohérence architecturale en façades et/ou volumétrie (ne présentant pas ou peu de transformation de l'état d'origine, ou alors présentant une stratification intéressante),
• Une singularité architecturale et/ou urbaine (élément fédérateur du paysage ou du tissu urbain),
• Un grand intérêt historique,
• Un intérêt archéologique (rareté).



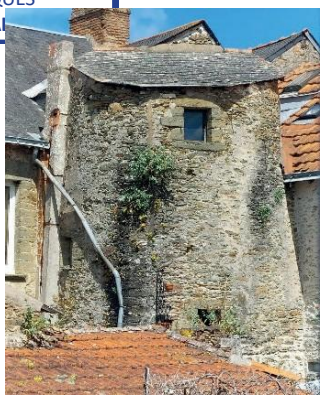
















PATRIMOINE URBAIN ET/OU BALNÉAIRE
Dispositions réglementaires

Patrimoine urbain et/ou balnéaire

• Les bâtis relevant du patrimoine urbain et/ou balnéaire sont repérés au règlement graphique et protégés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

PRÉSERVATION & MODALITES D'INTERVENTION

Objectif : Conservation de la cohérence architecturale

• La conservation du gabarit, des percements et des détails architecturaux du bâti est obligatoire.

Il est IMPÉRATIF de :
- Garantir le bon état sanitaire par un entretien régulier et consolider les éventuels désordres.

Sont INTERDITS :
- La démolition de tout ou partie des bâtiments.
- Toute modification ou suppression de détails architecturaux.

A l'EXCEPTION de :
- La démolition d'une partie dénaturée, d'un ajout ou édicule sans rapport avec l'architecture d'origine (dûment justifiée dans la demande d'autorisation d'urbanisme), qui peut également être requise par la collectivité,
- La démolition de la toiture destinée à être démolie en cas de surélévation autorisée,
- Cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité, de salubrité (article L.511-1 du code de l'urbanisme et de l'habitation) et/ou de non possibilité de restauration dûment justifiée du bâtiment.

• L'aspect de la construction (matériaux, détails, finitions et couleurs) doit être en concordance avec l'architecture d'origine dans le projet de restauration.

Sont INTERDITS :
- Tout changement de matériaux par rapport à l'état d'origine et aux modes constructifs traditionnels,
- Tout revêtement venant camoufler la façade (bardage, isolation thermique par l'extérieur, ...).
- L'installation de panneaux photovoltaïques ou tout autre dispositif contrevenant à la lisibilité de la composition architecturale.

A l'EXCEPTION de :
- l'amélioration d'un état modifié (dûment justifiée dans la demande d'autorisation d'urbanisme).

• Les éventuelles extensions ne doivent pas compromettre la lecture de la construction principale dont la volumétrie et le programme d'origine doivent rester perceptibles. De manière générale, l'extension est à privilégier sur une façade arrière, secondaire ou d'intérêt architectural modeste, sans masquer des éléments d'intérêt patrimonial. La composition de l'extension doit présenter une simplicité de volume et une sobriété de traitement architectural de manière à s'inscrire dans le respect de l'architecture dont elle constitue le prolongement.

• Le traitement des abords immédiats et des dépendances accompagnant le bâti doit être en harmonie avec le contexte. En particulier les annexes doivent être réalisées dans un objectif d'intégration avec une simplicité de volumes, dans des matériaux et des couleurs cohérents avec ceux de la construction principale, des murs de clôture ou de la séquence urbaine.

SÉQUENCES URBAINES REMARQUABLES
Dispositions réglementaires

Séquence urbaine remarquable

• Les séquences urbaines remarquables sont repérées au règlement graphique et protégées en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

PRÉSERVATION & MODALITES D'INTERVENTION

Objectif : Conservation de la cohérence de la séquence urbaine

• Le maintien du principe d'implantation, du gabarit, de la volumétrie, de la composition architecturale et de l'ordonnancement et ornementation de façades, toitures et clôtures participant à la séquence urbaine est obligatoire.

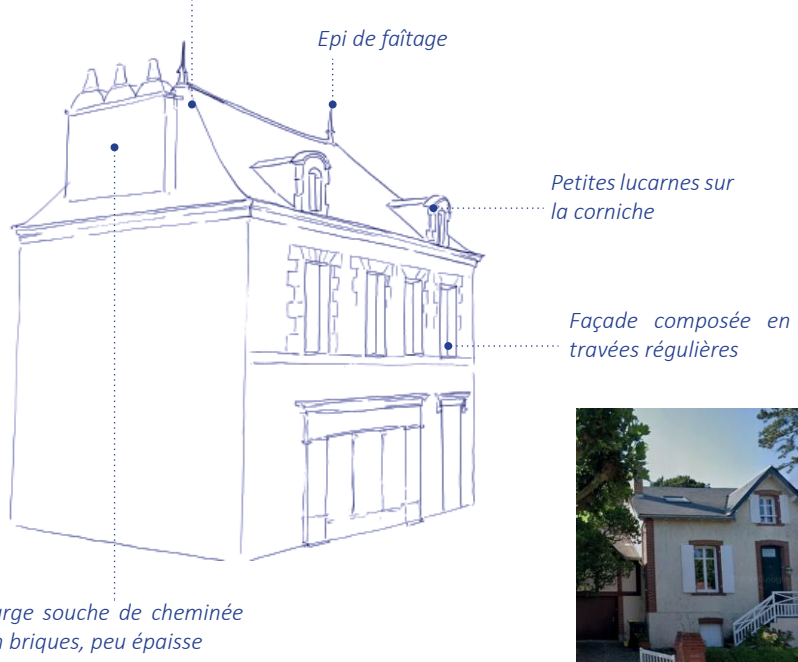
• En cas de disparition, la restitution d'un élément à l'identique (vestiges encore perceptibles ou par analogie) peut être imposée par la collectivité.

Sont INTERDITS :
- Toute suppression ou altération de détails architecturaux,
- Les modifications de volumétrie et de composition de façade venant perturber la cohérence de la séquence (extension, surélévation, ajout de lucarne, nouveaux percements, réduction ou agrandissement de baies, ...).

PATRIMOINE URBAIN ET/OU BALNÉAIRE

Caractéristiques

Description : Constructions qualitatives présentant un intérêt dans le paysage urbain, mais plus récentes ou dont la composition architecturale est plus commune ou modifiée.



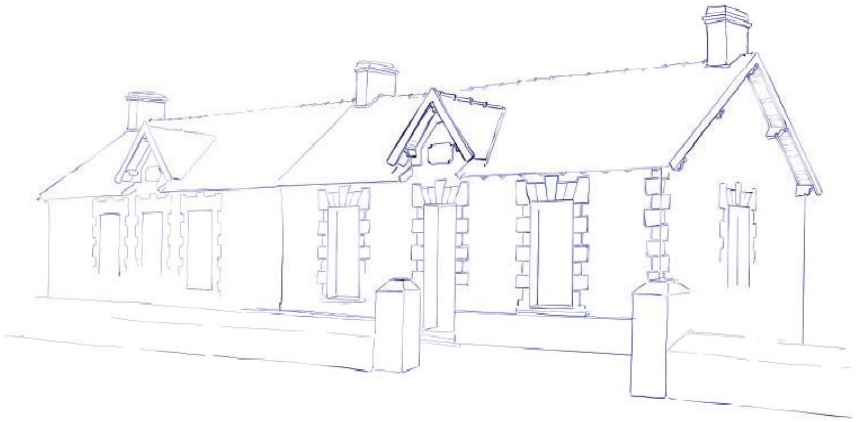




SÉQUENCES URBAINES REMARQUABLE

Caractéristiques

Description : Ensembles bâtis homogènes, participant à une cohérence paysagère (maisons jumelées, …)

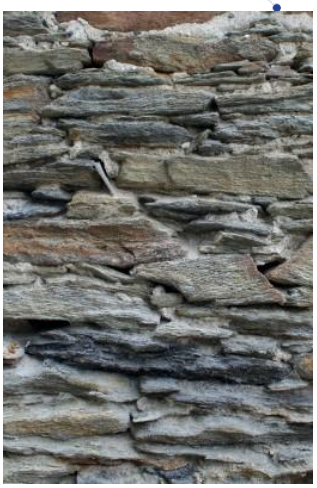






RESTAURATION DU BÂTI URBAIN ET/OU BALNÉAIRE :
les maçonneries, enduits et autres parements décoratifs

Maçonneries de moellons de schistes apparentes (absence d'enduit inappropriée)



Enduit affeurant à pierres vues, avec pétard de chaux et mignonnette (gros grain)



Enduit plein resserré, laissant apparaître quelques têtes de moellons



Les enduits traditionnels à la chaux

Enduit chaulé (recouvert de chaux blanche)



Enduit au mortier bâtard (ciment, sable et chaux)



Enduit au ciment à mouchetis, également dit «à la tyrolienne»

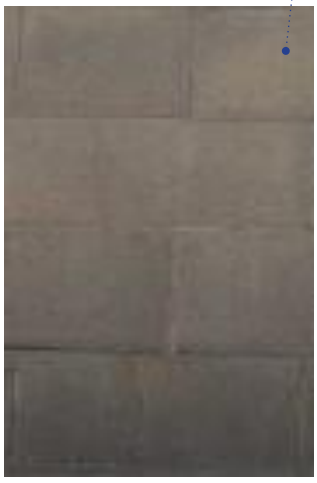


Les enduits plus récents

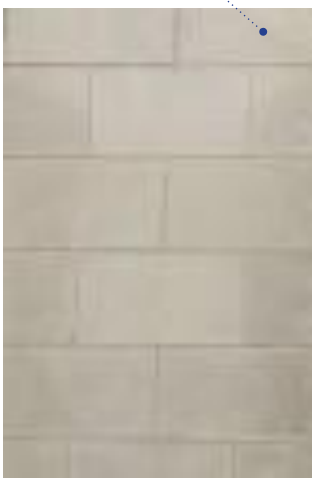
Parement décoratif de pierres imitant des moellons, à assises régulières



Parement de pierre de taille «dure», destiné à habiller les soubassements



Parement uni en pierre calcaire, à assises régulières



Les parements de pierre apparents

RESTAURATION DU BÂTI URBAIN ET/OU BALNÉAIRE :
les maçonneries, enduits et autres parements décoratifs

Les décors de céramique



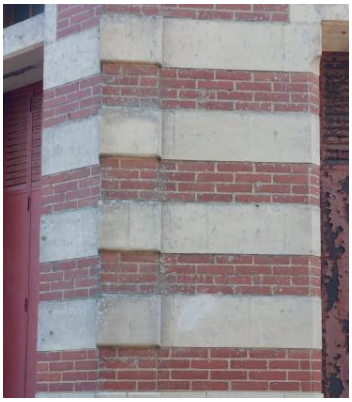


Les faux pans-de-bois





Les parements de briques





Bossage en tables continues

Les parements de pierre



Opus incertum



Joints rubannés



RESTAURATION DU BÂTI URBAIN ET/OU BALNÉAIRE :
les couvertures, lucarnes et cheminées






Planche de rive saillante

Pannes à abouts moulurés «en siffet»



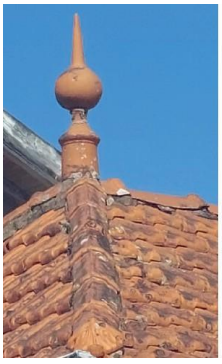





Tuiles à emboîtement dites «mécaniques» et faîtage décoratif

épis de faîtage en terre cuite







RESTAURATION DU BÂTI URBAIN ET/OU BALNÉAIRE :
Les ferronneries, balcons et éléments en saillie

Les ferronneries et fontes









La pierre et le béton







Les éléments menuisés en bois

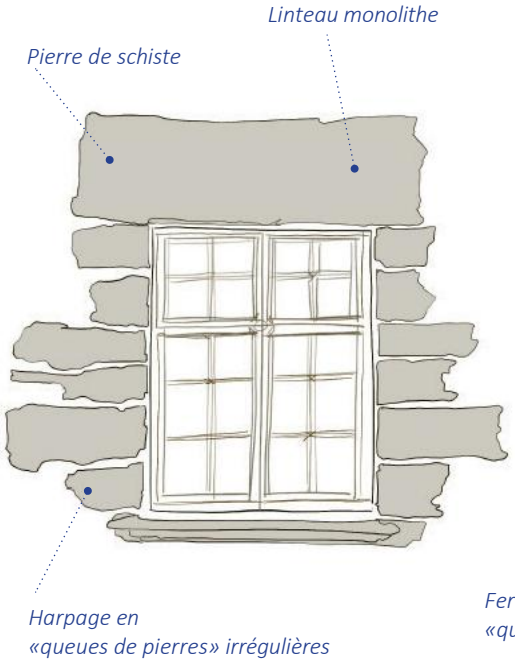




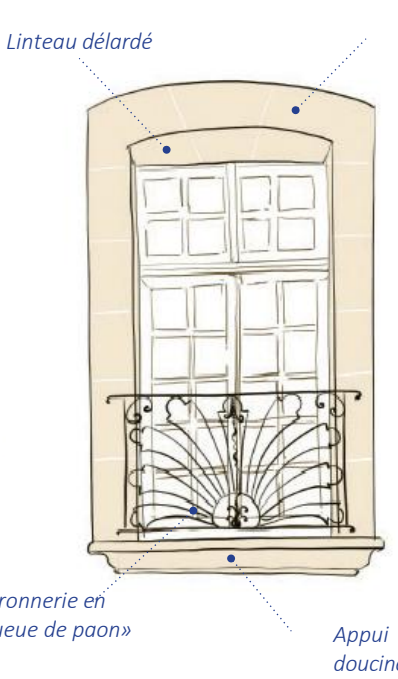



RESTAURATION DU BÂTI URBAIN ET/OU BALNÉAIRE :
la modénature, la baie

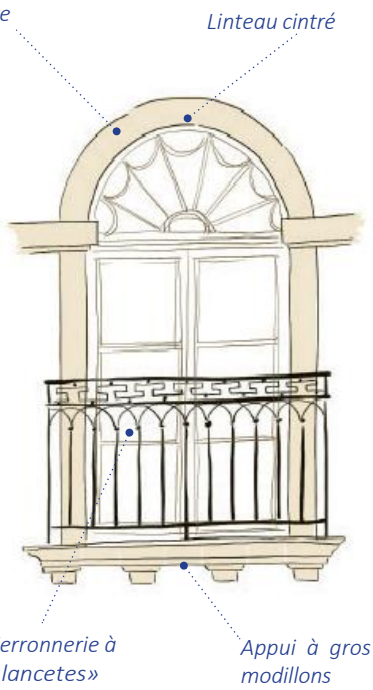
XVIe - XVIIe



XVIIIe



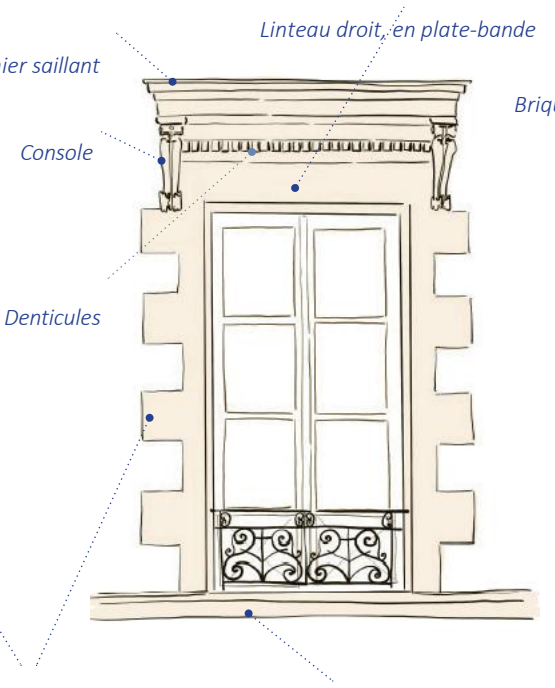
fXVIIIe - dXIXe



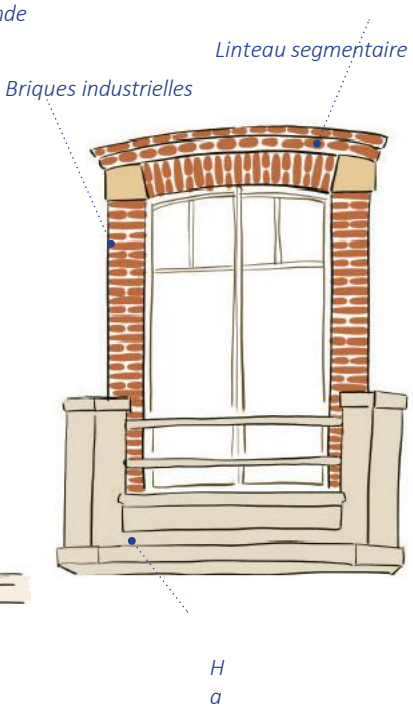
années 1820 - 1840



mi - XIXe



années 1900 - 1930



age régulier décoratif

Appui intégré au bandeau

Balcon à jardinière en béton armé

RESTAURATION DU BÂTI URBAIN ET/OU BALNÉAIRE :
la modénature, le décor

Les fermes et décors de charpentes





Les corniches et couronnements













Lambrequins





RESTAURATION DU BÂTI URBAIN ET/OU BALNÉAIRE :
les menuiseries- les portes






(porte remaniée sur imposte ancienne)















RESTAURATION DU BÂTI URBAIN ET/OU BALNÉAIRE :
les menuiseries- les fenêtres et volets







ÉLÉMENTS ISOLÉS
Dispositions réglementaires



• Les éléments isolés d'intérêt patrimonial sont repérés au règlement graphique et protégés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

PRÉSERVATION, RESTAURATION & MISE EN VALEUR

Objectif : Respect de l'intégrité de l'élément
• La conservation et le maintien en place de l'élément dans l'ensemble de ses spécificités sont obligatoires

Sont INTERDITS :
- La démolition (totale ou partielle)
- Le déplacement de tout ou partie de l'élément

Objectif : Restauration dans un souci de mise en valeur
• L'aspect de l'élément (matériaux, détails, finitions et couleurs) doit être conforme à l'état d'origine dans le projet de restauration

Est INTERDIT :
- Tout changement de matériaux par rapport à l'état d'origine et aux modes constructifs traditionnels
- Tout dispositif ayant pour résultat de masquer ou d'amoindrir la perception de l'élément

A l'EXCEPTION :
- De l'amélioration d'un état modifié (dûment justifiée dans la demande d'autorisation d'urbanisme)

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ÉLÉMENT
• Les puits sont à conserver dans leur intégralité (margelle, ferronneries, …) et ne doivent pas être comblés. L'ajout de dispositifs de clôture ou d'occultation (grillage / grille) du conduit doit être le plus discret possible.
• Les profils et éléments de décors des piles des portails (chaînages de briques, couronnement en pierre de taille) sont à conserver et restaurer dans les matériaux d'origine ou à restituer à l'identiques (moulures, …) en cas de détérioration trop avancée.
• L'ensemble des dispositions des kiosques (menuiseries, épis de faîtages, lambrequins, …) sont à préserver ou à restituer à l'identique.
• Les éléments maçonnés des belvédères sont à conserver et restaurer dans les matériaux d'origine.

ROCHE AFFLEURANTE
Dispositions réglementaires



• Les roches affleurantes sont identifiées au règlement graphique. Leur protection se traduit en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

PRÉSERVATION

Objectif : Préservation et maintien dans le paysage
• La conservation des roches affleurantes est obligatoire.

Sont INTERDITS :
- Toute démolition (totale ou partielle) ou altération de l'aspect des roches affleurantes

ÉLÉMENTS ISOLÉS
Caractéristiques

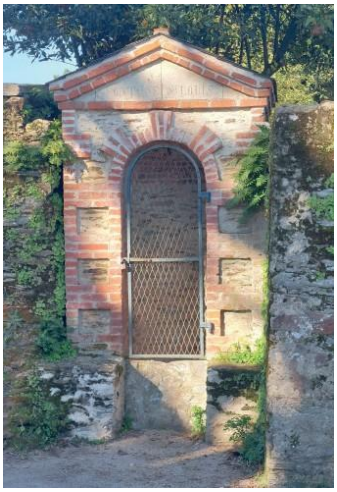




Description : Éléments spécifiques de l'occupation balnéaire de la côte.

- Les éléments isolés sur la parcelle :
  - Puits
  - Calvaires
  - Portails et clôtures
  - Kiosques
  - Pêcheries
  - Et autres éléments plus ponctuels (citernes, lavoirs, cabines de bains, blockhaus ...)

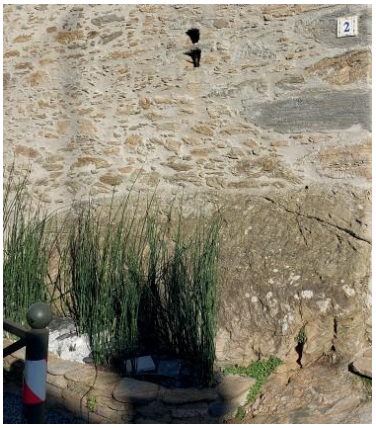








ROCHE AFFLEURANTE
Caractéristiques





Description : Vestiges apparents de l'éperon rocheux de schiste sur laquelle la ville haute s'est construite



MURS & MURETS, CLÔTURES
Dispositions réglementaires

Murs / Murets / Clôtures

• En grande partie repérés au règlement graphique, les murs, murets et clôtures sont protégés pour leur qualité de mise en œuvre, leur présence dans le paysage et/ou leur rôle structurant pour un espace, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

PRÉSERVATION, RESTAURATION & MISE EN VALEUR

Objectif : Préservation et maintien dans le paysage

• La conservation de l'ensemble des spécificités du mur, muret et/ou de la clôture est obligatoire.

Sont INTERDITS :
- Toute démolition (totale ou partielle) d'un mur, muret ou d'une clôture protégée

A l'EXCEPTION :
- d'éléments ajoutés a posteriori, sans intérêt patrimonial et sans rapport avec la qualité de la clôture d'origine (surhaussements, grillages, …)
- de la création d'un accès et seulement dans les conditions de modifications des murs, murets et clôtures détaillées ci-après
- d'une construction nouvelle venant se substituer à la clôture, au mur ou muret protégé : elle ne sera acceptée que si l'implantation permet de garantir la continuité visuelle de la clôture (à démontrer dans la demande d'autorisation d'urbanisme), et il est généralement préférable de privilégier la conservation de la clôture, avec adossement de la construction
- La conservation de la clôture, du mur ou muret peut toutefois être exigée par la collectivité (intérêt patrimonial particulier, participation majeure à la qualité du paysage, …), et/ou des dispositions particulières peuvent être imposées pour favoriser son maintien (distance d'implantation …)

Objectif : Restauration en accord avec les modes constructifs traditionnels

• L'aspect des murs et clôtures (matériaux, détails, finitions et couleurs) doit être conforme à l'état d'origine.

Est INTERDIT :
- Tout changement de matériaux par rapport à l'état d'origine et aux modes constructifs traditionnels

A l'EXCEPTION :
- De l'amélioration d'un état modifié (dûment justifiée dans la demande d'autorisation d'urbanisme)

MODIFICATIONS

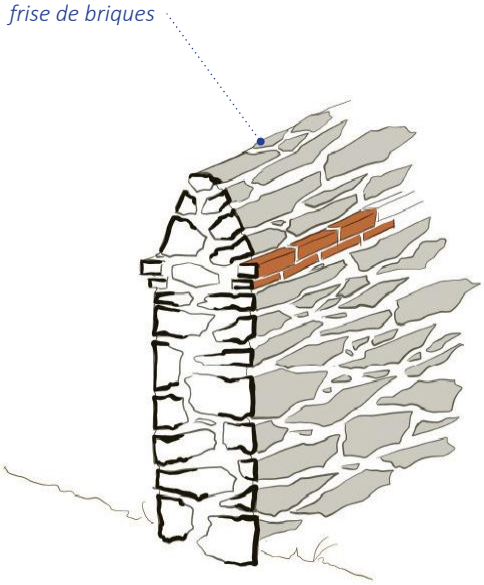
Objectif : Respect de l'intégrité de l'élément

• Ne sont autorisées que des ouvertures ponctuelles, et seulement dans le cas d'une création d'accès à la parcelle si le terrain ne possède pas d'accès existant. Les nouveaux percements sont donc limités à :
  - La création d'un accès piéton de 1m40 de large maximum
  - La création ou l'élargissement d'un accès véhicule de 4m50 de large maximum.
• Les piédroits des ouvertures nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement soigné correspondant aux modes constructifs traditionnels de la maçonnerie en question (chaînage de briques ou de moellons, …).
• Les nouveaux percements doivent être fermés d'un portail dont les matériaux et modèles de référence sont le bois peint ou une grille en ferronnerie, de dimensions cohérentes et d'une hauteur en rapport avec celle du mur.
• En fonction des dispositions en place (intérêt patrimonial majeur, continuité à assurer, …), tout nouveau percement peut être refusé par la collectivité.
• En cas de division parcellaire, un seul accès voiture est autorisé afin de garantir la pérennité du mur.

Est INTERDIT :
- Toute autre intervention modifiant l'aspect du mur (telle que frangement, surélévation ou réhaussement, abaissement, …)

MURS & MURETS, CLÔTURES
Caractéristiques

Muret en moellons de schiste à couronnement «en bâtière» et frise de briques





Description : Les murs, murets traditionnels et/ou grilles de clôtures anciennes accompagnent le bâti dont ils constituent le prolongement, et structurent l'espace.

S'ils présentent un même mode constructif (généralement constitués de moellons jointoyés à la chaux, parfois mélangée de terre), les murs et murets sont majoritairement de deux types :

- Murs hauts (plus d'1m50) et murets bas (1m env.) traditionnels, couronnement en dôme, avec parfois détails d'usage agricole (attaches pour les bêtes, …) dans l'espace rural
- Murs bahuts surmontés d'une grille de clôture (à partir du XIXe siècle) ou d'un autre dispositif ajouré (briques, tuiles), sur un couronnement de briques ou de pierres plates

Les autres types de clôtures se diversifient à partir de la fin du XIXe siècle dans les espaces de villégiatures (claustras de briques, ouvrages en ciment, …).

















3 ÉTOILES – PATRIMOINE BÂTI RURAL REMARQUABLE
Dispositions réglementaires

3 étoiles - Patrimoine bâti rural remarquable

• Les édifices relevant du patrimoine bâti rural remarquable sont repérés au règlement graphique et protégés en application de l'article L151- 19 du code de l'urbanisme.

PRÉSERVATION, RESTAURATION & MISE EN VALEUR

Objectif : Préservation de l'ensemble des spécificités architecturales

• La conservation de l'ensemble de la composition architecturale (gabarit et volumétrie, et de la composition de façades et toitures (percements & détails architecturaux (moulures, ornementations, etc.)) est obligatoire.

Il est IMPÉRATIF de :
- Garantir le bon état sanitaire par un entretien régulier et consolider les éventuels désordres.

Sont INTERDITS :
- La démolition de tout ou partie des bâtiments,
- Toute modification ou suppression de détails architecturaux.

A l'EXCEPTION de :
- La démolition d'une partie dénaturée, d'un ajout ou édicule sans rapport avec l'architecture d'origine (dûment justifiée dans la demande d'autorisation d'urbanisme), qui peut également être imposée par la collectivité.
- Cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité, de salubrité (article L.511-1 du code de la construction et de l'habitat) et/ou en cas de non possibilité de restauration dûment justifiée du bâtiment.

Objectif : Restauration dans un souci de mise en valeur

• L'aspect de la construction (matériaux, détails, finitions et couleurs) doit être conforme à l'architecture d'origine dans le projet de restauration.

Sont INTERDITS :
- Tout changement de matériaux par rapport à l'état d'origine et au modes constructifs traditionnels,
- Tout revêtement venant camoufler la façade (bardage, isolation thermique par l'extérieur, …),

A l'EXCEPTION de :
- l'amélioration d'un état modifié (dûment justifiée dans la demande d'autorisation d'urbanisme).

MODIFICATIONS & EXTENSIONS

Objectif : Respect de l'intégrité de l'architecture et maintien de la composition de façade et toiture originelle (modifications soumises à des conditions strictes)

• Les modifications de volumétrie doivent rester mineures et les extensions limitées. Elles sont soumises aux prescriptions suivantes :

Il est IMPÉRATIF de :
- garantir la lisibilité de l'architecture initiale,
- ne pas perturber la composition architecturale.

Sont INTERDITS :

Toute intervention de nature à empêcher la lisibilité de l'architecture d'origine et à porter atteinte à sa préservation, en particulier :
- La surélévation et les modifications de volumétrie de toiture (type ajout de lucarne, tropézienne, …),
- Toute transformation ou ajout entraînant la détérioration ou le camouflage d'un élément de la composition architecturale,
- Les matériaux et mises en œuvre d'aspect dénaturant(e)s.

• Les modifications de la composition de façade (suppression / modification / création) de baies doivent rester très limitées et sont soumises aux prescriptions suivantes :

Il est IMPÉRATIF de :
- garantir la lisibilité de l'architecture initiale,
- ne pas perturber la composition architecturale.

Sont INTERDITS :
- Toute création de baie en façade et toiture (châssis de toits interdits),
- Toute modification (suppression / réduction / élargissement) de baies d'origine,
- L'installation de panneaux photovoltaïques ou tout autre dispositif contrevenant à la lisibilité de la composition architecturale.

A l'EXCEPTION :
- Du rétablissement de dispositions d'origine avérées (dûment justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme),
- D'une intervention sur une partie du bâti n'appartenant pas à la composition d'origine, de qualité moindre et sans intérêt patrimonial, et seulement dans la mesure où cette intervention ne porte pas atteinte à la qualité et l'unité architecturale d'ensemble,
- De l'amélioration d'un état modifié (dûment justifiée dans la demande d'autorisation d'urbanisme),
- D'un ajout mineur (en taille et proportion) sur toiture ou façade secondaire (de moindre qualité architecturale).

• Le traitement des abords immédiats et des dépendances accompagnant le bâti doit être qualitatif pour mettre en valeur l'ensemble. En particulier les annexes doivent être réalisées dans un objectif d'intégration avec une simplicité de volumes, dans des matériaux et des couleurs cohérents avec ceux de la construction principale, des murs de clôture ou de la séquence urbaine.

3 ÉTOILES - PATRIMOINE BÂTI RURAL REMARQUABLE

Caractéristiques

Description : Immeuble dont les dispositions d'origine sont lisibles et intéressantes, représentatif d'un type architectural.

Généralement, ils présentent :

- Une qualité ou spécificité du programme d'origine : architectures nobiliaires et constructions de prestige (châteaux, manoirs) / édifice cultuel (églises, presbytères) / édifice structurant dans l'armature territoriale (métairies),
- Une cohérence architecturale en façades et/ou volumétrie (ne présentant pas ou peu de transformation de l'état d'origine, ou alors présentant une stratification intéressante),
- Une singularité architecturale et/ou urbaine (élément fédérateur du paysage ou du tissu urbain et rural),
- Un grand intérêt historique,
- Un intérêt archéologique (rareté).

Des programmes prestigieux aux architectures soignées, souvent associés à un domaine en territoire non urbanisé





Des programmes religieux et/ou fédérateurs dans le tissu des bourgs.





Des programmes ruraux exemplaires de leur typologie / aux dispositions lisibles bien conservées et inscrits dans un ensemble




2 ÉTOILES - PATRIMOINE BÂTI RURAL DE QUALITÉ
Dispositions réglementaires



2 étoiles - Patrimoine bâti rural de qualité/intéressant mais plus modeste ou modifié

• Les bâtis relevant du patrimoine rural de qualité et intéressant sont repérés au règlement graphique et protégés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

PRÉSERVATION, RESTAURATION & MISE EN VALEUR

Objectif : Préservation du caractère architectural

• La conservation du gabarit, des percements et des détails architecturaux du bâti est obligatoire.

Il est IMPÉRATIF de :
- Garantir le bon état sanitaire par un entretien régulier et consolider les éventuels désordres.

Sont INTERDITS :
- La démolition de tout ou partie des bâtiments.
- Toute modification ou suppression de détails architecturaux.

A l'EXCEPTION de :
- La démolition d'une partie dénaturée, d'un ajout ou édicule sans rapport avec l'architecture d'origine (dûment justifiée dans la demande d'autorisation d'urbanisme), qui peut également être requise par la collectivité,
- La démolition de la toiture destinée à être démolie en cas de surélévation autorisée,
- Cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité, de salubrité (article L.511-1 du code de l'urbanisme et de l'habitation) et/ou de non possibilité de restauration dûment justifiée du bâtiment.

Objectif : Restauration en accord avec l'architecture traditionnelle

• L'aspect de la construction (matériaux, détails, finitions et couleurs) doit être en concordance avec l'architecture d'origine dans le projet de restauration.

Sont INTERDITS :
- Tout changement de matériaux par rapport à l'état d'origine et aux modes constructifs traditionnels,
- Tout revêtement venant camoufler la façade (bardage, isolation thermique par l'extérieur, …).

A l'EXCEPTION de :
- l'amélioration d'un état modifié (dûment justifiée dans la demande d'autorisation d'urbanisme).

MODIFICATIONS & EXTENSIONS

Objectif : Respect du caractère architectural et maintien de ses spécificités (modifications soumises à des conditions très encadrées)

• Toute intervention ne sera acceptée que si elle ne compromet pas la stabilité de l'édifice, la lisibilité de la composition architecturale et la cohérence de la séquence ou du paysage environnant.

• Toute modification doit relever d'un projet global cohérent et instaurer un dialogue et/ou constituer un prolongement de l'architecture d'origine (tout en pouvant revêtir une expression contemporaine) : accord avec l'architecture des façades, respect des axes des percements, articulation avec les détails en place, etc.

• Les modifications de volumétries (extension / surélévation) sont soumises aux prescriptions suivantes :

IMPÉRATIFS :
- elles doivent être d'un gabarit et/ou d'une hauteur inférieure(e)s au volume/niveau existant de manière à ne pas écraser le bâti patrimonial qui doit rester le volume principal de la construction,
- elles doivent relever d'un traitement distinct de manière à conserver la lecture de la volumétrie et/ou de la façade d'origine.

Sont INTERDITS :

Toute intervention de nature à empêcher la lisibilité de l'architecture d'origine et à porter atteinte à sa préservation, en particulier :
- La surélévation sur les immeubles comportant déjà un étage,
- Toute transformation ou ajout entraînant la détérioration ou le camouflage d'un élément de la composition architecturale,
- Les matériaux et mises en œuvre d'aspect dénaturant(e)s.

A l'EXCEPTION de :
- La surélévation (après examen préalable de toutes les autres solutions possibles), seulement sur les constructions à niveau du rez-de-chaussée, et si la hauteur surélevée est inférieure au niveau existant.

• Les modifications de la composition architecturale en façades et toitures (création /suppression /élargissement de baies, etc.) sont soumises aux prescriptions suivantes :

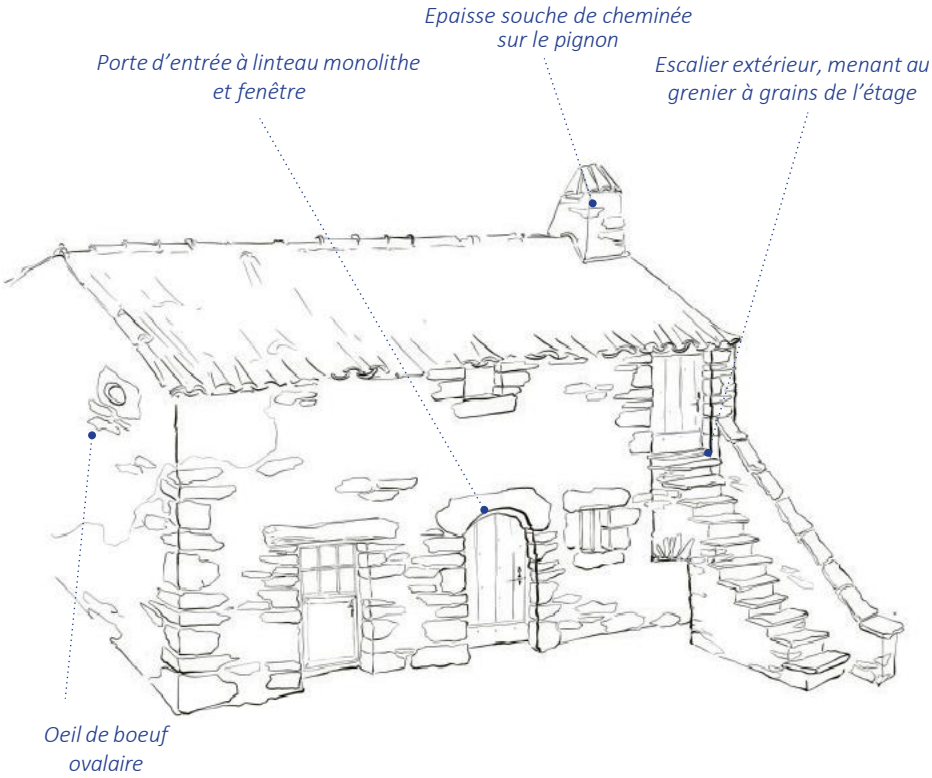
IMPÉRATIFS :
- elles doivent être de proportions cohérentes dans la composition architecturale et respecter ses caractéristiques (verticalité des ouvertures, axes de symétrie, alignement des travées, etc.),
- elles doivent être limitées en nombre et en taille par rapport aux percements d'origine.

Est INTERDIT :
- Le frangement et le percement de larges ouvertures (type portes de garages) sur des façades composées (qui sont généralement, les façades principales du bâti)
- L'installation de panneaux photovoltaïques ou tout autre dispositif contrevenant à la lisibilité de la composition architecturale.

• Le traitement des abords immédiats et des dépendances accompagnant le bâti doit être en harmonie avec le contexte. En particulier les annexes doivent être réalisées dans un objectif d'intégration avec une simplicité de volumes, dans des matériaux et des couleurs cohérents avec ceux de la construction principale et des murs de clôture.

2 ÉTOILES - PATRIMOINE BÂTI RURAL DE QUALITÉ

Caractéristiques



Description : Immeuble plus modeste dans son programme et sa composition, ou ayant subi des modifications qui ont altéré son caractère d'origine sans pour autant en compromettre la lecture.

Généralement, ils présentent :

- Une spécificité du programme d'origine (rural / vernaculaire),
- Une cohérence architecturale en façades et/ou volumétrie (même si le bâti a subi quelques modifications, l'essentiel est conservé et perceptible : escalier extérieur, four à pain, modénature, souches cheminées, etc…),
- Parfois quelques transformations mineures qui n'altèrent pas l'ensemble ou de nature réversible qui pourraient être améliorées (enduit inadapté, quelques transformations de baies, etc…).

> Ils constituent l'essentiel du patrimoine rural de la commune













1 ÉTOILE - PATRIMOINE BÂTI RURAL TRÈS MODESTE
Dispositions réglementaires

1 étoile - Patrimoine bâti rural très modeste ou dénaturé

• Les bâtis relevant du patrimoine rural traditionnel très modeste ou altéré sont repérés au règlement graphique et protégés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

PRÉSERVATION, RESTAURATION & MISE EN VALEUR

Objectif : Préservation de la particularité du bâti dans la cohérence paysagère

• La conservation de l'implantation, du volume général et des éléments significatifs de l'architecture du bâti est à privilégier.

• La démolition (totale ou partielle) est soumise à conditions :
- le nouveau projet de construction doit présenter une qualité architecturale avérée et participer à la qualité d'ensemble de la composition urbaine et/ou paysagère,
- le maintien de tout ou partie des dispositions architecturales du bâti peut être imposée par la collectivité, comme la reprise stricte du gabarit et de la volumétrie existante, le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor ou tout autre participant à la mémoire du lieu et à la qualité d'ensemble.

Sont INTERDITS :
- Toute intervention conduisant à l'altération d'éléments significatifs de l'architecture et/ou participant à la qualité d'ensemble.
- La démolition de tout ou partie des bâtiments.

A l'EXCEPTION de :
- La démolition de la toiture destinée à être démolie en cas de surélévation autorisée,
- Cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité, de salubrité (article L.511-1 du code de l'urbanisme et de l'habitation) et/ou de non possibilité de restauration dûment justifiée du bâtiment

Objectif : Restauration en accord avec l'architecture traditionnelle

• L'aspect de la construction (matériaux, détails, finitions et couleurs) doit être en concordance avec l'architecture d'origine dans le projet de restauration.

Sont INTERDITS :
Les matériaux et mises en œuvre d'aspect dénaturant dans le paysage et de nature à détériorer l'état sanitaire du bâti.

MODIFICATIONS & EXTENSIONS

Objectif : Respect de la particularité du bâti et participation à la qualité du paysage (modifications admises sous réserve)

• Les créations de baies, modifications et extensions ne sont admises que si elles garantissent une insertion en harmonie avec le caractère du bâti et le paysage.

IMPÉRATIFS :
La conservation de la lisibilité des spécificités de l'architecture (implantation, volumétrie, détails significatifs) encore présentes sur le bâti est obligatoire et doit notamment passer par :
- une sobriété d'intervention,
- la cohérence des proportions.

Sont INTERDITS :
Tout intervention de nature à porter atteinte à la qualité du paysage :
- La surélévation sur les immeubles comportant déjà un étage,
- Les percements venant compromettre la cohérence des façades,
- Les matériaux et mise en œuvre d'aspect dénaturants.

• Le traitement des abords immédiats et des dépendances accompagnant le bâti doit être en harmonie avec le contexte. En particulier les annexes doivent être réalisées dans un objectif d'intégration avec une simplicité de volumes, dans des matériaux et des couleurs cohérents avec ceux de la construction principale et des murs de clôture.

1 ÉTOILE - PATRIMOINE BÂTI RURAL TRÈS MODESTE

Caractéristiques

Description : Immeuble ancien dont la lisibilité de la typologie a été altérée par des modifications récentes non qualitatives irréversibles et/ou dont le programme est très modeste dès l'origine

Généralement, ils présentent :

- Une participation à la qualité urbaine et/ ou paysagère par leur gabarit et implantation qui correspondent aux modes constructifs traditionnels,
- Quelques rares détails conservés, souvent à l'état de vestiges (souches de cheminées, encadrements, …),
- Un état sanitaire alarmant et/ou un aspect dénaturé par des détériorations : une amélioration est souvent souhaitable.

> Ils participent à la cohérence des structures rurales (au moins en termes d'implantation et de volumétrie)













PATRIMOINE RURAL AVEC CHANGEMENT DE DESTINATION ET/OU D'USAGE POSSIBLE

Dispositions réglementaires

Patrimoine rural avec changement de destination et/ou d'usage possible

• Les bâtis relevant du patrimoine rural pouvant changer de destination ou d'usage sont repérés au règlement graphique et protégés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

PRÉSERVATION, RESTAURATION & MISE EN VALEUR

Objectif : Préservation du caractère architectural

• La conservation du gabarit, des percements et des détails architecturaux du bâti est obligatoire.

Il est IMPÉRATIF de :
- Garantir le bon état sanitaire par un entretien régulier et consolider les éventuels désordres.

Sont INTERDITS :
- La démolition de tout ou partie des bâtiments.
- Toute modification ou suppression de détails architecturaux.

A l'EXCEPTION de :
- La démolition d'un ajout ou édicule sans rapport avec l'architecture d'origine (dûment justifiée dans la demande d'autorisation d'urbanisme), qui peut également être imposée par la collectivité,
- La démolition de la toiture destinée à être démolie en cas de surélévation autorisée,
- Cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité, de salubrité (article L.511-1 du code de la construction et de l'habitation) et/ou en cas de non possibilité de restauration dûment justifiée du bâtiment

Objectif : Restauration en accord avec l'architecture traditionnelle

• L'aspect de la construction (matériaux, détails, finitions et couleurs) doit être en concordance avec l'architecture d'origine dans le projet de restauration.

Sont INTERDITS :
- Tout changement de matériaux par rapport à l'état d'origine et au modes constructifs traditionnels,
- Tout revêtement venant camoufler la façade (bardage, isolation thermique par l'extérieur, ...).

A l'EXCEPTION de :
- l'amélioration d'un état modifié (dûment justifiée dans la demande d'autorisation d'urbanisme).

MODIFICATIONS & EXTENSIONS

Objectif : Plus de souplesse d'intervention, tout en s'inscrivant dans le respect du caractère architectural et le maintien de ses spécificités

• Ces architectures peuvent admettre une plus grande liberté de (re)composition de volumétrie et de façades. Les créations de baies, modifications et extensions ne sont toutefois autorisées que dans la mesure où elles garantissent une insertion en harmonie avec le caractère du bâti et le paysage.

IMPÉRATIFS :
La conservation de la lisibilité des spécificités de l'architecture (implantation, volumétrie, détails significatifs) est obligatoire et doit notamment passer par :
- une sobriété d'intervention,
- la cohérence des proportions.

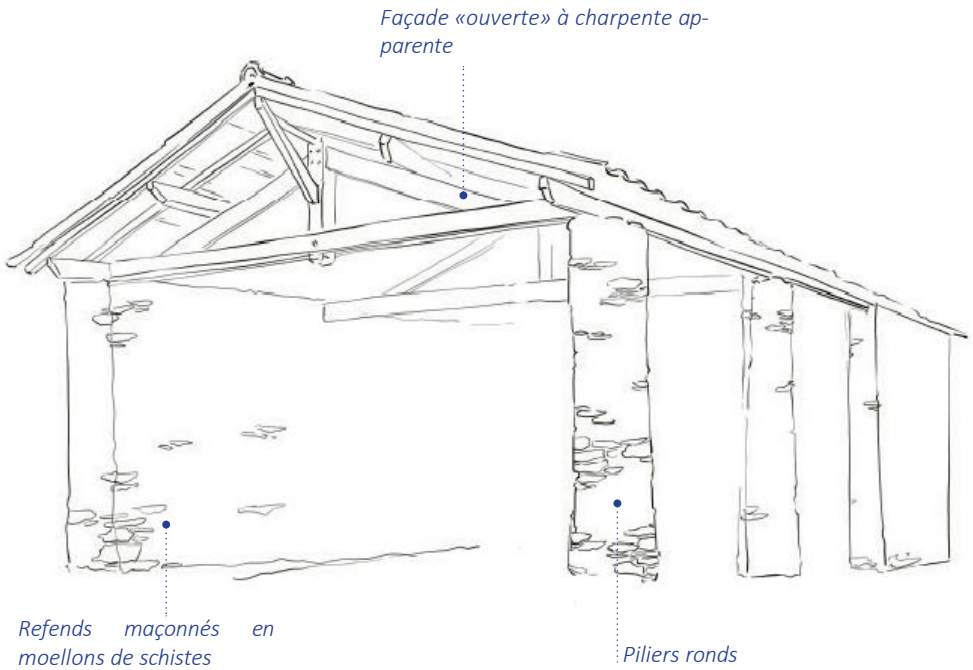
Sont INTERDITS :
Tout intervention de nature à porter atteinte à la qualité du paysage :
- La surélévation sur les immeubles comportant déjà un étage,
- Les percements venant compromettre la cohérence des façades,
- Les matériaux et mise en œuvre d'aspect dénaturants.

• Le traitement des abords immédiats et des dépendances accompagnant le bâti doit être en harmonie avec le contexte. En particulier les annexes doivent être réalisées dans un objectif d'intégration avec une simplicité de volumes, dans des matériaux et des couleurs cohérents avec ceux de la construction principale et des murs de clôture.

PATRIMOINE RURAL AVEC CHANGEMENT DE DESTINATION ET/OU D'USAGE POSSIBLE

Caractéristiques

Description : Dépendances agricoles d'intérêt patrimonial, n'ayant plus d'usage agricole, pouvant être transformées en habitation afin d'être préservées





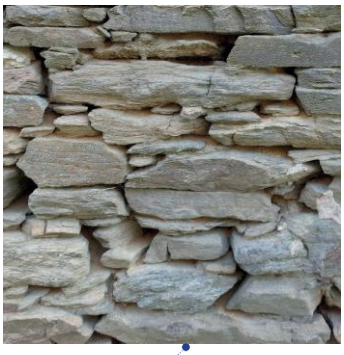






RESTAURATION DU BÂTI RURAL :
les maçonneries et enduits

Maçonneries de pierres de schiste



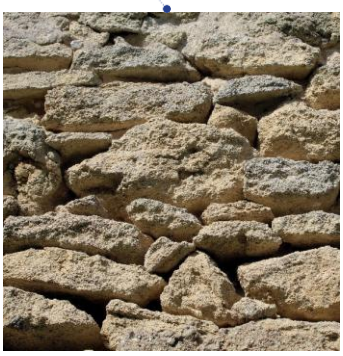
Appareillages de moellons «à nus», sans mortier et joints très creusés : danger structurel et aspect non satisfaisant



Enduit insuffisamment couvrant



Enduit traditionnel affeurant sur les moellons à «pétards de chaux» et granulométrie variable («mignonnete» et sables fins)

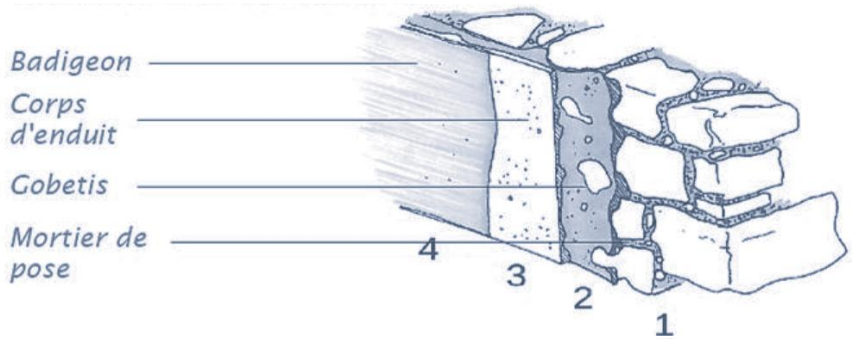






Maçonneries de pierres de chaumes

La mise en œuvre traditionnelle en 3 couches



Enduits à la chaux présentant une teinte naturelle dans la masse, de nuance proche de la pierre, obtenue par des sables locaux



RESTAURATION DU BÂTI RURAL : les couvertures

Autrefois, il existait des toitures végétales (en chaume), visibles sur les gravures du baron de Wisme, mais aujourd'hui disparues sur la commune de Pornic



Les toitures présentant une faible pente de toit (inférieure à 26°) sont traditionnellement couvertes en tuiles à tige de bottes



Plus rares, les toitures présentant une forte pente de toit (autour de 40°) sont relatives aux couvertures en ardoises





Dans la seconde moitié du XIXe siècle, la tuile à emboîtement (dite «mécanique») lui succède





RESTAURATION DU BÂTI RURAL :
la composition architecturale






Selon les époques et programmes, il existe des récurrences de composition qui forment les spécificités du bâti et permettent d'en distinguer les typologies. Elles sont donc à préserver.






RESTAURATION DU BÂTI RURAL :
les détails, la modénature

Linteau plein cintre rayonnant, formé par des moellons de schiste



Linteau plein cintre clavé, en pierre de taille de granit



Linteau plein cintre monolithe, en pierre de taille de schiste



Linteau monolithe délardé, en pierre de taille de schiste



Linteau droit soutenu par une poutre de bois



Linteau et encadrement en briques industrielles



Pierre d'évier

Oeil de boeuf ovalaire



Ouvrage de ventilation



Ataches pour animaux





Corniche en dalles de schistes puis en génoise de briques



Souche de cheminée en pierre



Souche de cheminée



ÉLÉMENTS ISOLÉS
Dispositions réglementaires



• Les éléments isolés d'intérêt patrimonial sont repérés au règlement graphique et protégés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

PRÉSERVATION, RESTAURATION & MISE EN VALEUR

Objectif : Respect de l'intégrité de l'élément

• La conservation et le maintien en place de l'élément dans l'ensemble de ses spécificités sont obligatoires

Sont INTERDITS :
- La démolition (totale ou partielle)
- Le déplacement de tout ou partie de l'élément

Objectif : Restauration dans un souci de mise en valeur

• L'aspect de l'élément (matériaux, détails, finitions et couleurs) doit être conforme à l'état d'origine dans le projet de restauration

Est INTERDIT :
- Tout changement de matériaux par rapport à l'état d'origine et aux modes constructifs traditionnels
- Tout dispositif ayant pour résultat de masquer ou d'amoindrir la perception de l'élément

A l'EXCEPTION :
- De l'amélioration d'un état modifié (dûment justifiée dans la demande d'autorisation d'urbanisme)

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ÉLÉMENT

• Les escaliers extérieurs sont particulièrement à préserver dans leur aspect et matérialité (rampe en maçonnerie de moellons / marches en dalles de schiste monolithes, …).
• L'ensemble du dispositif des fours à pains est à préserver (rotonde en maçonnerie traditionnelle, encadrement de la bouche en pierre de taille ou en briques, voûte plate en briques, couverture en tuiles à tige de bottes gironnées, etc.).
• Les piliers des granges sont à conserver intacts et ne doivent pas être masqués par un dispositif de fermeture de la grange (à placer en retrait, au nu intérieur).
• Les puits sont à conserver dans leur intégralité (margelle, ferronneries, …) et ne doivent pas être comblés. L'ajout de dispositifs de clôture ou d'occultation (grillage / grille) du conduit doit être le plus discret possible.
• Les profils et éléments de décors des piles des portails (chaînages de briques, couronnement en pierre de taille) sont à conserver et restaurer dans les matériaux d'origine ou à restituer à l'identiques (moulures, …) en cas de détérioration trop avancée.

ÉLÉMENTS ISOLÉS
Caractéristiques







Description : Éléments caractéristiques du patrimoine rural qui constituent un témoignage des pratiques traditionnelles locales.

Ils sont à distinguer en deux groupes :

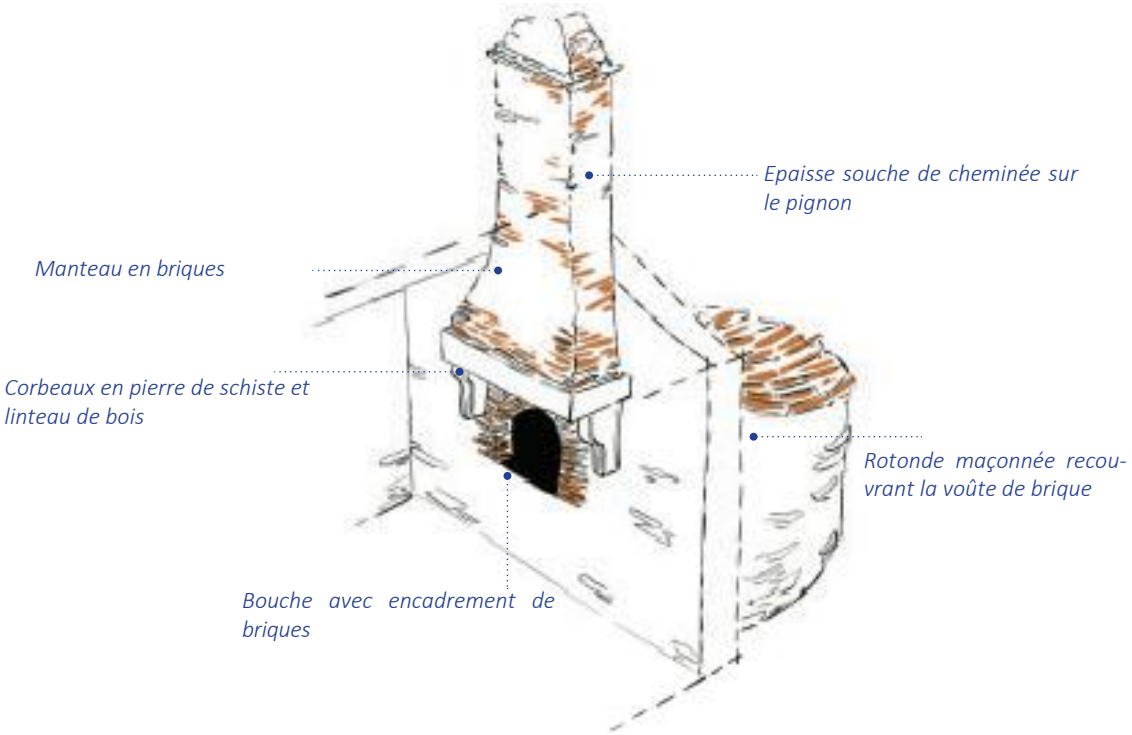
• Les éléments directement associés au bâti et dont ils constituent le prolongement. Ils sont souvent fragilisés par un usage en désuétude et méritent donc une attention particulière pour garantir leur préservation.

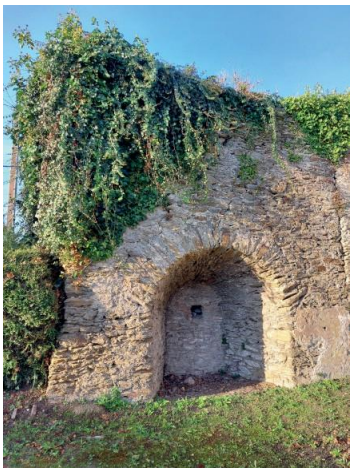
C'est le cas :

- Des escaliers extérieurs (situés en pignon ou plus occasionnellement en gouttereau, ils donnaient généralement accès au grenier à grain ou à un étage d'habitation (plus rare)).
- Des fours à pains, plus rarement fours à chaux
- Des tours de moulins
- Des piliers de granges
- Ou d'autres éléments à l'état de vestiges (linteaux particuliers ou datés, …).

• Les éléments isolés sur la parcelle :

- Puits
- Calvaires
- Portails et clôtures









MURS & MURETS, CLÔTURES
Dispositions réglementaires

★★★★★ Murs / Murets / Clôtures

• En grande partie repérés au règlement graphique, les murs, murets et clôtures sont protégés pour leur qualité de mise en œuvre, leur présence dans le paysage et/ou leur rôle structurant pour un espace, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

PRÉSERVATION, RESTAURATION & MISE EN VALEUR

Objectif : Préservation et maintien dans le paysage

• La conservation de l'ensemble des spécificités du mur, muret et/ou de la clôture est obligatoire.

Sont INTERDITS :
- Toute démolition (totale ou partielle) d'un mur, muret ou d'une clôture protégée

A l'EXCEPTION :
- d'éléments ajoutés a posteriori, sans intérêt patrimonial et sans rapport avec la qualité de la clôture d'origine (surhaussements, grillages, …)
- de la création d'un accès et seulement dans les conditions de modifications des murs, murets et clôtures détaillées ci-après
- d'une construction nouvelle venant se substituer à la clôture, au mur ou muret protégé : elle ne sera acceptée que si l'implantation permet de garantir la continuité visuelle de la clôture (à démontrer dans la demande d'autorisation d'urbanisme), et il est généralement préférable de privilégier la conservation de la clôture, avec adossement de la construction
- La conservation de la clôture, du mur ou muret peut toutefois être exigée par la collectivité (intérêt patrimonial particulier, participation majeure à la qualité du paysage, …), et/ou des dispositions particulières peuvent être imposées pour favoriser son maintien (distance d'implantation …)

Objectif : Restauration en accord avec les modes constructifs traditionnels

• L'aspect des murs et clôtures (matériaux, détails, finitions et couleurs) doit être conforme à l'état d'origine.

Est INTERDIT :
- Tout changement de matériaux par rapport à l'état d'origine et aux modes constructifs traditionnels

A l'EXCEPTION :
- De l'amélioration d'un état modifié (dûment justifiée dans la demande d'autorisation d'urbanisme)

MODIFICATIONS

Objectif : Respect de l'intégrité de l'élément

• Ne sont autorisées que des ouvertures ponctuelles, et seulement dans le cas d'une création d'accès à la parcelle si le terrain ne possède pas d'accès existant. Les nouveaux percements sont donc limités à :
- La création d'un accès piéton de 1m40 de large maximum
- La création ou l'élargissement d'un accès véhicule de 4m50 de large maximum.

• Les piédroits des ouvertures nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement soigné correspondant aux modes constructifs traditionnels de la maçonnerie en question (chaînage de briques ou de moellons, …).

• Les nouveaux percements doivent être fermés d'un portail dont les matériaux et modèles de référence sont le bois peint ou une grille en ferronnerie, de dimensions cohérentes et d'une hauteur en rapport avec celle du mur.

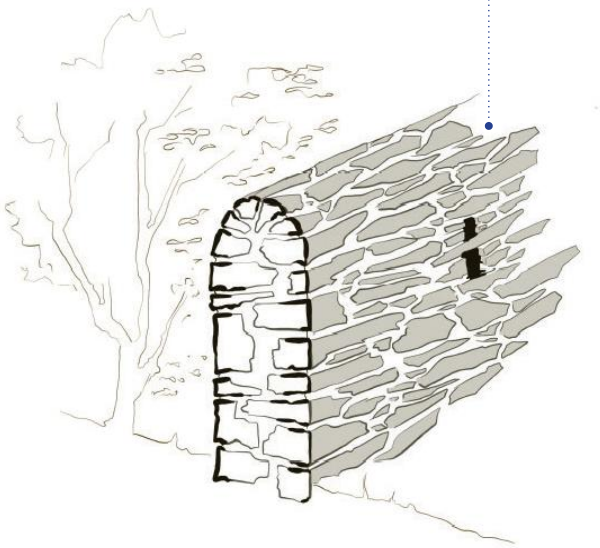
• En fonction des dispositions en place (intérêt patrimonial majeur, continuité à assurer, …), tout nouveau percement peut être refusé par la collectivité.

• En cas de division parcellaire, un seul accès voiture est autorisé afin de garantir la pérennité du mur.

Est INTERDIT :
- Toute autre intervention modifiant l'aspect du mur (telle que frangement, surélévation ou réhaussement, abaissement, …)

MURS & MURETS, CLÔTURES
Caractéristiques

Muret en moellons de schiste à couronnement «en dôme»



Description : Les murs, murets traditionnels et/ou grilles de clôtures anciennes accompagnent le bâti dont ils constituent le prolongement, et structurent l'espace.

S'ils présentent un même mode constructif (généralement constitués de moellons jointoyés à la chaux, parfois mélangée de terre), les murs et murets sont majoritairement de deux types :

• Murs hauts (plus d'1m50) et murets bas (1m env.) traditionnels, couronnement en dôme, avec parfois détails d'usage agricole (attaches pour les bêtes, …) dans l'espace rural

• Murs bahuts surmontés d'une grille de clôture (à partir du XIXe siècle) ou d'un autre dispositif ajouré (briques, tuiles), sur un couronnement de briques ou de pierres plates (plus rare dans l'espace rural)







PRESERVATION DE COMMERCE ET DES HEBERGEMENTS HÔTELIERS ET TOURISTIQUES

INTERDICTION DE CHANGEMENT DE DESTINATION POUR LES HÉBERGEMENTS HÔTELIERS ET TOURISTIQUES

Dispositions réglementaires

Interdiction de changement de destination pour les hébergements hôteliers et touristiques

Description : Hébergements hôteliers et touristiques identifiés et ne pouvant changer de destination.

Les immeubles à vocation d'hébergement hôtelier et touristique identifiés ne peuvent changer de destination. Cette règle s'appliquera également à tout hébergement hôtelier et touristique créé après l'approbation du présent PLU.

LINÉAIRE COMMERCIAL PROTÉGÉ

Dispositions réglementaires

Linéaire commercial protégé

Description : Les linéaires commerciaux correspondent à des rez-de-chaussée repérés au règlement graphique visant à renforcer l'offre commerciale de proximité. Leur objectif est de limiter les ruptures de linéaires marchands.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

• Les règles qui suivent sont édictées en application des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Y sont seules autorisées dans les rez-de-chaussée les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hébergement hôtelier et touristique, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Équipements d'intérêt collectif et services publics. Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage ni à la création d'accès au reste du bâtiment ou du terrain. Elle ne s'applique pas non plus aux rez-de-chaussée non commerçants à la date d'approbation du PLU, ou à ceux qui ne disposent pas de vitrine (même inoccupée) à la date d'approbation du PLU.

LINÉAIRE COMMERCIAL PROTÉGÉ RENFORCÉ

Dispositions réglementaires

Linéaire commercial protégé renforcé

Description : Les linéaires commerciaux renforcés correspondent à des rez-de-chaussée repérés au règlement graphique et destinés exclusivement à certaines sous-destinations. Leur objectif est de renforcer les continuités marchandes et de favoriser la diversité commerciale sur les emplacements commerciaux stratégiques.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

• Les règles qui suivent sont édictées en application des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Y sont seules autorisées dans les rez-de-chaussée les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hébergement hôtelier et touristique. Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage, ni à la création d'accès au reste du bâtiment ou du terrain. Elle ne s'applique pas non plus aux rez-de-chaussée non commerçants à la date d'approbation du PLU, ou à ceux qui ne disposent pas de vitrine (même inoccupée) à la date d'approbation du PLU.

AUTRES PRESCRIPTIONS

MARGES DE RECUL
Dispositions réglementaires

Description : Il s'agit de bandes inconstructibles permettant d'assurer la gestion de la voirie et de limiter les nuisances liées à ces voies (sonores, visuelles...)

Marge de recul de 25m

Le long de ces voies, toutes constructions et installations nouvelles s'implanteront à 25 m minimum de l'axe central de la voie.
Les dépôts de matériaux y sont interdits.
Seules les aires de stationnement perméables pourront être réalisées au sein de cette marge de recul.

Marge de recul de 35m

Le long de ces voies, toutes constructions et installations s'implanteront à 35 m minimum de l'axe central de la voie.
Les dépôts de matériaux y sont interdits.
Seules les aires de stationnement perméables pourront être réalisées au sein de cette marge de recul.

Marge de recul de 100m

A partir de l'axe central des voies, les constructions et installations s'implanteront à 100 m minimum pour les bâtiments à usage de logements, activités d'hébergement et d'enseignement.
Les annexes et piscines liées à une construction principale de cette destination qui ne respecterait pas cette marge de recul pourront s'implanter différemment sous réserve de ne pas réduire le recul existant entre la voie et l'habitation.
Les constructions et installations s'implanteront à 35 m minimum pour les bâtiments à usage d'activités. Les dépôts de matériaux non liés à une activité implantée dans cette marge de recul y sont interdits.
Les aires de stationnement perméables pourront être réalisées au sein de cette marge de recul.

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES INSTALLATIONS CLASSÉES

Dispositions réglementaires

Périmètre de protection des installations classées

Description : comme tous les sites de stockage de céréales, la minoterie en tant qu'installation classée présente un risque d'explosion de poussières qui peut avoir des conséquences sur l'environnement immédiat du site en l'absence de maîtrise de l'urbanisation. Un périmètre de protection est donc institué autour de la minoterie, générant une interdiction de création de nouveaux locaux à sommeil dans ce périmètre de protection des installations classées.

SERVITUDE RELATIVE AUX CIMETIÈRES

Dispositions réglementaires

Servitude relative aux cimetières

L. 2223-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) dispose que : «Nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes. »

COURS D'EAU (RUCE)

Dispositions réglementaires

Cours d'eau (RUCE)

Description : le référentiel unique cours d'eau (RUCE), publié par la préfecture de Loire-Atlantique, est la référence pour l'application de la loi sur l'eau, des réglementations agricoles et de la politique agricole commune. Il est consultable à l'adresse suivante : *http://www.loire-atlantique.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Eaux-et-milieux-aquatiques/Cours-d-eau-et-marais*

Sont INTERDITS :
- les constructions, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages dans une bande de 10 mètres minimum par rapport au point haut de la berge des cours d'eau non busés, et dans une bande de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau busés.

Dans cette bande de 10 mètres, seuls sont autorisés :
- La réalisation d'infrastructures et ouvrages de franchissement et des ouvrages d'intérêt collectif en lien avec la gestion et les usages de l'eau,
- La réalisation des clôtures perméables, sans maçonnerie, permettant un accès pour l'entretien du cours d'eau et des berges.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ
Dispositions réglementaires



Emplacement réservé

Description : Terrain réservé au règlement graphique pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, corridor écologique, etc.).

La servitude d'**emplacement réservé** limite la constructibilité du terrain concerné qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude.

LISTE DES EMPLACEMENT RÉSERVÉS

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (en hectare)
1	Sentier piétonnier en bordure du littoral	Commune de Pornic	9,523
2	Aire naturelle de stationnement	Commune de Pornic	0,509
2 bis	Réalisation d'ouvrage public lié à la gestion hydraulique	Commune de Pornic	0,593
3	Aire naturelle de stationnement	Commune de Pornic	0,595
4	Accès piéton au parking relais du Porteau	Commune de Pornic	0,026
5	Aire naturelle de stationnement	Commune de Pornic	0,922
6	Liaison douce	Commune de Pornic	0,079
7	Réalisation d'un équipement sportif	Commune de Pornic	1,210
8	Liaison douce	Commune de Pornic	0,240
9	Opération publique mixte intégrant la réalisation d'un espace vert, de commerces, et de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale	Commune de Pornic	0,083
10	Elargissement de 12m de la voie communale n°3 à la Rochandière sur Sainte-Marie	Commune de Pornic	6,966
11	Accès à une aire de stationnement saisonnier	Département de Loire-Atlantique	0,011
12	Liaison douce	Commune de Pornic	0,436
13	Réalisation d'une aire naturelle de stationnement	Commune de Pornic	0,447
14	Liaison douce	Pornic agglo Pays de Retz	0,653
15	Opération publique mixte incluant notamment le transfert de la médiathèque et de la réalisation de logement dans le respect des objectifs de mixité sociale	Commune de Pornic	0,550
16	Liaison douce	Commune de Pornic	0,043
17	Elargissement de la voie entre la RD 751 et la Rue du Général Buat	Commune de Pornic, Département de Loire-Atlantique	4,452
18	Réalisation d'un équipement public culturel et valorisation d'un bâtiment patrimonial (Manoir de la Touche)	Commune de Pornic	0,203
19	Aire naturelle de stationnement	Commune de Pornic	3,133
20	Réalisation d'ouvrage public lié à la gestion hydraulique	Pornic agglo Pays de Retz	0,840
21	Réalisation d'ouvrage public lié à la gestion hydraulique	Commune - Pornic agglo Pays de Retz	0,683
22	Ouvrage d'assainissement	Commune de Pornic	0,035
23	Ouvrage d'assainissement	Commune de Pornic	0,128
24	Liaison douce	Commune de Pornic	0,164
25	Extension établissement scolaire	Commune de Pornic	0,266
26	Equipement public dont liaison douce	Commune de Pornic	0,013

27	Opération publique mixte intégrant la réalisation d'un espace public, de commerces, et de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale	Commune de Pornic	0,027
29	Aire naturelle de stationnement	Commune de Pornic	0,232
30	Accès au futur site requalifié de l'ancienne menuiserie	Commune de Pornic	0,509
31	Liaison douce	Commune de Pornic	0,211
32	Liaison douce	Commune de Pornic	0,096
33	Liaison douce	Commune de Pornic	0,083
34	Extension de l'aire naturelle de stationnement	Département de Loire-Atlantique	0,225
35	Réalisation d'ouvrage public lié à la gestion hydraulique	Pornic agglo Pays de Retz	0,043

Chapitre 3
RÈGLEMENT PAR ZONES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES 127

Section 1 - Implantation du bâti 128
Section 2 - Qualités architecturales et paysagères des constructions 131
Section 3 - Végétalisation ou traitement des constructions 132
Section 4 - Performances énergétiques 136
Section 5 - Desserte des constructions 136
Section 6 - Stationnement 138

UA, UB/1AUB, UC, HORS SECTEURS PATRIMONIAUX 141

PARTIE I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES 145
Article 1 : Occupations et utilisations du sol 145
Article 2 : Mixité sociale 150
PARTIE II. CARACTERISTIQUES URBAINES, PAYSAGERES, ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES 151
Article 3 - Implantation du bâti 151
Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions 162
Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions 164
Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres 169
Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti 172
PARTIE III. ÉQUIPEMENT / RESEAUX / DESSERTE / ACCES / STATIONNEMENT 175
Article 8 - Desserte des constructions 175
Article 9 – stationnement 175

UA, UB, UC, UNIQUEMENT EN SECTEURS PATRIMONIAUX 179

PARTIE I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES 183
Article 1 : Occupations et utilisations du sol 183
Article 2 : Mixité sociale 186
PARTIE II. CARACTERISTIQUES URBAINES, PAYSAGERES, ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES 188
Article 3 - Implantation du bâti 188
Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions 205
Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions 210
Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres 223
Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti 229
PARTIE III. ÉQUIPEMENT / RESEAUX / DESSERTE / ACCES / STATIONNEMENT 233
Article 8 - Desserte des constructions 233
Article 9 – stationnement 233

UE 237

PARTIE I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES 238
Article 1 : Occupations et utilisations du sol 238
Article 2 : Mixité sociale 241
PARTIE II. CARACTERISTIQUES URBAINES, PAYSAGERES, ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES 242
Article 3 - Implantation du bâti 242
Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions 243
Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions 244
Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres 246
Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti 248
PARTIE III. ÉQUIPEMENT / RESEAUX / DESSERTE / ACCES / STATIONNEMENT 249
Article 8 - Desserte des constructions 249
Article 9 – stationnement 249

UG 251

PARTIE I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES 253

Article 1 : Occupations et utilisations du sol *253*
Article 2 : Mixité sociale *255*
PARTIE II. CARACTERISTIQUES URBAINES, PAYSAGERES, ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES 256
Article 3 - Implantation du bâti *256*
Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions *257*
Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions *257*
Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres *257*
Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti *259*
PARTIE III. ÉQUIPEMENT / RESEAUX / DESSERTE / ACCES / STATIONNEMENT 260
Article 8 - Desserte des constructions *260*
Article 9 – stationnement *260*

UL/1AUL 261

PARTIE I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES 263
Article 1 : Occupations et utilisations du sol *263*
Article 2 : Mixité sociale *265*
PARTIE II. CARACTERISTIQUES URBAINES, PAYSAGERES, ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES 266
Article 3 - Implantation du bâti *266*
Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions *268*
Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions *269*
Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres *271*
Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti *272*
PARTIE III. ÉQUIPEMENT / RESEAUX / DESSERTE / ACCES / STATIONNEMENT 273
Article 8 - Desserte des constructions *273*
Article 9 – stationnement *273*

UP 275

PARTIE I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES 277
Article 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdites *277*
Article 2 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités autorisées sous conditions *277*
PARTIE II. CARACTERISTIQUES URBAINES, PAYSAGERES, ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES 278
Article 3 - Implantation du bâti *278*
Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions *278*
Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions *279*
Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres *280*
Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti *280*
PARTIE III. ÉQUIPEMENT / RESEAUX / DESSERTE / ACCES / STATIONNEMENT 281
Article 8 - Desserte des constructions *281*
Article 9 – stationnement *282*

UR 283

PARTIE I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES 285
Article 1 : Occupations et utilisations du sol *285*
Article 2 : Mixité sociale *287*
PARTIE II. CARACTERISTIQUES URBAINES, PAYSAGERES, ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES 288
Article 3 - Implantation du bâti *288*
Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions *290*
Article 5 – Qualités architecturales et paysagères des constructions *292*
Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres *295*
Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti *297*
PARTIE III. ÉQUIPEMENT / RESEAUX / DESSERTE / ACCES / STATIONNEMENT 298
Article 8 - Desserte des constructions *298*
Article 9 – stationnement *298*

1 AUC 300

PARTIE I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES 302

Article 1 : Occupations et utilisations du sol *302*
Article 2 : Mixité sociale *304*
PARTIE II. CARACTERISTIQUES URBAINES, PAYSAGERES, ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES 305
Article 3 - Implantation du bâti *305*
Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions *306*
Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions *307*
Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres *308*
Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti *309*
PARTIE III. ÉQUIPEMENT / RESEAUX / DESSERTE / ACCES / STATIONNEMENT 310
Article 8 - Desserte des constructions *310*
Article 9 – stationnement *310*

2AU **313**

PARTIE I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES 315
Article 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdites *315*
Article 2 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités autorisées sous conditions *315*
PARTIE II. CARACTERISTIQUES URBAINES, PAYSAGERES, ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES 316
Article 3 - Implantation du bâti *316*
Article 4 - Hauteur *316*
Article 5 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres *317*

A **319**

PARTIE I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES 321
Article 1 : Occupations et utilisations du sol *321*
Article 2 : Mixité sociale *325*
PARTIE II. CARACTERISTIQUES URBAINES, PAYSAGERES, ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES 326
Article 3 - Implantation du bâti *326*
Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions *327*
Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions *328*
Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres *332*
Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti *333*
PARTIE III. ÉQUIPEMENT / RESEAUX / DESSERTE / ACCES / STATIONNEMENT 334
Article 8 - Desserte des constructions *334*
Article 9 – stationnement *334*

N **335**

PARTIE I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES 337
Article 1 : Occupations et utilisations du sol *337*
Article 2 : Mixité sociale *342*
PARTIE II. CARACTERISTIQUES URBAINES, PAYSAGERES, ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES 343
Article 3 - Implantation du bâti *343*
Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions *344*
Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions *345*
Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres *349*
Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti *350*
PARTIE III. ÉQUIPEMENT / RESEAUX / DESSERTE / ACCES / STATIONNEMENT 351
Article 8 - Desserte des constructions *351*
Article 9 – stationnement *351*

Règles générales

Section 1 - Implantation du bâti

1.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie ;
- Aux ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage ;
- À la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Lorsque des raisons de sécurité ou de fonctionnalité le justifient ;
- A la zone Up

a. Règles générales :

- L'implantation des constructions nouvelles doit permettre de garantir la pérennité et la mise en valeur éventuelle des murs de clôture en pierre existants à la date d'approbation du PLU sur les limites de propriété bordant une voie ou emprise publique ou privée (mur identifié ou non au sein du règlement graphique, situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur la propriété riveraine).

- En dehors du périmètre du PPRL, les constructions nouvelles doivent s'implanter à plus de 10 mètres du point haut des berges des cours d'eau et étiers, pour préserver les berges des cours d'eau et se prémunir des risques d'inondation.

- En bordure des voies ferrées, toute construction nouvelle doit être édifiée au-delà d'une distance de 20 m par rapport à l'axe de la voie ferrée à l'exception d'extensions limitées sans surélévation.

- Lorsque le terrain borde un cheminement doux, un recul de 3 mètres au moins de celui-ci doit être observé.

- Le long des voies départementales, l'implantation doit respecter le recul défini ci-après.

1.1.1 Implantations spécifiques le long des voies départementales

Voir annexe du PLU - Schéma Directeur des Mobilités – Département de Loire-Atlantique

Voies concernées	Constructions concernées	Marge de recul par rapport à l'axe de la voie	Implantations spécifiques	Restrictions d'accès
RD 213 (Route Bleue)	Constructions sensibles au bruit, (habitations, établissements médico-sociaux, scolaires et tourisme)	100 m minimum		Nouveaux accès interdits
	Autres constructions autorisées par le tableau des destinations	35 m minimum		

a. Implantations spécifiques le long des voies départementales hors agglomération

Voies concernées	Constructions concernées	Marge de recul par rapport à l'axe de la voie	Implantations spécifiques	Restrictions d'accès
RD 751 (Route de Nantes)	Constructions sensibles au bruit, (habitations, établissements médico-sociaux, scolaires et tourisme)	100 m minimum	Pour la section comprise entre la limite communale avec la Plaine-sur-Mer et l'entrée d'agglomération du Porteau : 25 m minimum	Nouveaux accès interdits
	Constructions à usage d'activités	35 m minimum		
RD 13	Toutes destinations	35 m		Nouveaux accès interdits
Autres RD	Toutes destinations	25m		Accès autorisés sous réserve de leur sécurité

b. Implantations spécifiques le long des voies départementales en agglomération

Voies concernées	Marge de recul par rapport à l'alignement de la voie	Restrictions d'accès
RD 751 (Route de Nantes)	Pour la section comprise entre l'échangeur (interface RD751 et rue de Nantes) et le rond-point de la Chaussée : - 17 m minimum pour les constructions à usage d'activité - 35 m pour les constructions à usage d'habitation	Accès autorisés sous réserve de leur sécurité
RD 13	Entre l'entrée Est de la Corbeillère et le rond-point à l'intersection de la zone de l'Europe et de la ZAC du Clos du Bocage : 35 m minimum (toutes destinations). Pour la section (déclassée) comprise entre le rond-point à l'intersection de la rue de la Bernerie et de la rue de la Fontaine aux Bretons, et jusqu'à la limite communale avec La Bernerie-en-Retz : 17 m minimum.	Accès autorisés sous réserve de leur sécurité
Autres RD	- Le long de la RD 86, de la Route Bleue jusqu'au rond-point de Diane : 5 m minimum (Toutes destinations) - Le long de la RD 6, entre le rond-point de la Chaussée et les limites d'agglomération du bourg du Clion : 5 m minimum (toutes destinations) - Le long de la RD 97, au niveau du Pont du Clion et de la Hourserie : 5 m minimum (toutes destinations)	Accès autorisés sous réserve de leur sécurité

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

b. Règles alternatives :

Dans toutes les zones :

- Sauf dispositions contraires, 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 :
  - 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 ;
  - Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension par 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 ;
  - En cas de réalisation de carports, ils ne sont autorisés qu'à l'arrière de la construction principale ou sur les côtés ;

- Lorsque le projet concerne une annexe ;
- Pour préserver ou assurer la pérennité ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité ;
- Pour respecter un ordonnancement existant « contribuant à la qualité ou la cohérence du front urbain » ;
- Pour préserver un arbre de haut jet et son système racinaire qu'il apparaîtrait nécessaire de préserver compte tenu de la situation des lieux ;
- Lorsque le projet concerne un terrain en drapeau avec un front sur voie insuffisant ;
- Lorsque le projet concerne un terrain desservi par une servitude de passage ayant les caractéristiques d'une voie, sauf si celui-ci est situé en premier rideau.

Ces règles alternatives n'ont pas vocation à s'appliquer aux projets de constructions situés dans l'emprise de la marge de recul par rapport aux routes départementales. Le seul cas accepté concerne les constructions déjà implantées dans la marge de recul à la date d'approbation du PLU, pour lesquelles les extensions (éventuellement limitées ou mesurées) et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne conduise pas à se rapprocher de la route départementale concernée.

Par ailleurs, il est rappelé que, lorsqu'ils sont autorisés par le règlement du PLU, des dispositions spécifiques concernant l'implantation de panneaux photovoltaïques en bordure de routes départementales sont à prendre en compte en application de l'article 36 « Implantation de panneaux photovoltaïques en bordures de routes départementales » du règlement de la voirie départementale annexé au PLU.

1.2. SAILLIES SUR VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES hors constructions patrimoniales repérées au plan graphique

Dans toutes les zones (hors secteurs patrimoniaux) :

Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire la voie ou emprise publique pour tenir compte de contraintes de sécurité ou d'accessibilité, seuls sont autorisés :

- les saillies, dans la limite de 30 cm (à l'exception des balcons, des débords de toits et des habillages de façade liés aux devantures des activités en rez-de-chaussée réglementées ci-dessous ;
- les balcons dans une limite de 100 cm ;
- les débords de toit inférieurs ou égaux à 40 cm si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement.
- les habillages de façade liés aux devantures des activités en rez-de-chaussée.

1.3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toutes les zones :

- L'implantation des constructions nouvelles doit permettre de garantir la pérennité et la mise en valeur éventuelle des murs de clôture en pierre existants à la date d'approbation du PLU sur les limites du terrain d'assiette du projet le séparant des propriétés riveraines (mur identifié ou non au sein du règlement graphique).

Section 2 - Qualités architecturales et paysagères des constructions

Tout projet doit démontrer une qualité architecturale qui se traduit par une qualité de composition, de détail, de finition et de mise en œuvre des matériaux.
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives, monumentales.

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

Les annexes qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes, et particulièrement en présence d'un bâti d'intérêt patrimonial : les annexes doivent alors être réalisées dans un objectif d'intégration avec une simplicité de volumes, dans des matériaux et des couleurs cohérents avec ceux de la construction principale, des murs de clôture ou de la séquence urbaine.

Dans le cas de constructions modulaires ou sans fondation ou de constructions saisonnières autorisées sous conditions (cf. tableau des destinations), un habillage bois en façades sera exigé pour faciliter l'insertion des constructions.

2.1. CLOTURES

- Les clôtures, murs, murets de clôture, haies ainsi que les portails et portillons doivent :
  - Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité urbaine des espaces publics et du paysage et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ;
  - Les clôtures végétales doivent être composées de préférence d'essences variées et locales (*préférentiellement constituées d'essences choisies dans la liste non exhaustives d'essences végétales préconisées selon les secteurs de la commune annexée au présent PLU*). Les essences mono-spécifiques et toutes les variétés trop denses et/ou trop opaques sont proscrites ;
  - S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux, et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

- Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques ou hydrauliques, sauf :

  - Pour les accès, limités toutefois à la largeur de l'accès applicable au projet, (que ce soit en accès nouveau ou en élargissement de l'existant),
  - Dans certains cas, uniquement sur voies et emprises publiques ou privées, lorsque les clôtures des terrains avoisinants sont à dominante minérale.

- Lorsque les clôtures nécessitent une fondation, elles doivent respecter, vis-à-vis des arbres à protéger selon le règlement graphique et des arbres de haut jet qu'il apparaîtrait nécessaire de préserver compte tenu de la situation des lieux, une distance permettant de préserver de manière pérenne leur système racinaire.

- Lorsque les clôtures jouxtent un fossé, une bande de retrait par rapport aux fossés de 1m pour les clôtures non maçonnées et de 1m50 pour les murs / murets avec fondations peut être admise.

- Les clôtures, murs, murets et portails identifiés au règlement graphique (cf. chapitre 2 du règlement) sont préservés et restaurés.

- Les murs doivent être enduits sur les deux faces, par un revêtement adapté à leur mode constructif, sauf finitions ne le nécessitant pas.

- A l'exception des zones UE et UG, pour les terrains situés à l'interface avec un espace agricole ou naturel identifié au PLU en tant que tel, ou un espace boisé classé, un boisement / commun / cœur d'ilot, les types de traitement suivants sont les seuls autorisés, sous réserve de permettre la circulation de la petite faune :
  - Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublée ou non d'un grillage,
  - Clôture de type agricole, lisse, ganivelle, etc.
  - Clôture de type végétaux tressés ou palissés, etc.
  - Aucune clôture.

- Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

2.1.1. MURS, MURETS ET CLOTURES EXISTANT(E)S

- En majeure partie repérées et représentées sur le règlement graphique, les clôtures existantes de qualité doivent être conservées et restaurées en respectant les modes constructifs traditionnels. Il convient de se référer aux prescriptions graphiques et à l'article dédié aux modalités de préservation et de modification des clôtures anciennes protégées.

- Les murs de pierre existants sont maintenus et entretenus. En cas de reconstruction/rénovation, ces murs sont reconstitués de pierres à l'identique ou, à défaut, de pierres de schiste gréseux.

- En cas de percements dans les murs et murets de pierre traditionnels, le type de pierre et les finitions doivent être à l'identique. Un percement n'est autorisé que pour la création d'accès piéton limité à 1,40m de large et dans la limite de 4,5 mètres de large pour la création d'accès voiture à la parcelle (quand il n'en existe pas déjà un sur la parcelle) ou l'agrandissement d'accès voiture existant. En cas de division parcellaire, un seul accès véhicule (celui de la parcelle d'origine) est autorisé afin de garantir la pérennité du mur, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'usage dûment justifiée.

- Le rehaussement ou l'arasement des murs et murets de pierre traditionnels est interdit.

- En cas de réhausse d'une clôture existante non repérée sur le règlement graphique et non constituée de pierres traditionnelles, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1,50 m en limite de voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation et 1,80 m de hauteur au total en limite séparative. En limite de voie, les clôtures ainsi réhaussées devront être doublées d'une haie vive.

Section 3 - Végétalisation ou traitement des constructions

3.1. ESPACES LIBRES

- Le traitement des espaces libres :
  - Doit assurer une composition paysagère, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, l'insertion dans le paysage et l'environnement ;
  - Doit être conçu de manière harmonieuse et intégré par rapport aux espaces voisins ;
  - Doit prendre en compte la topographie, l'ensoleillement, la géologie et la configuration du terrain, et notamment prendre en compte les problématiques de ruissellement du terrain ;
  - Doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions.

- De manière générale, les aménagements extérieurs aux constructions et, le cas échéant, l'aménagement des espaces communs d'un lotissement ou d'un permis valant division, doivent être conçus de manière à favoriser la perméabilité du sol aux précipitations et l'infiltration sur place des eaux de ruissellement. Les nouveaux revêtements de sols, ou la mise en œuvre des matériaux (plots, lits de sable) devront généralement être perméables. De fait, les terrasses béton ne sont pas autorisées, sauf si les coefficients de pleine terre et de naturalité sont respectés à l'échelle du terrain d'assiette du projet et à l'exception des toitures-terrasses accessibles qui peuvent être revêtues de matériaux non perméables.

  Toutefois, certaines surfaces nécessitent pour des raisons fonctionnelles et/ou de stabilité du sous-sol, un revêtement minéral (accès, espaces circulés, aires de présentation des ordures ménagères, zones techniques portuaires, etc.). Ces surfaces pourront être couvertes d'un matériau non perméable.

- Les implantations des constructions nouvelles, voies d'accès, aires de stationnements, réseaux, ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des arbres existants sur le terrain ainsi que le développement des futures plantations réalisées dans le cadre du projet.

- Les dispositions sur la gestion des espaces libres s'appliquent en outre aux espaces communs prévus aux permis d'aménager comportant la création de plus de 6 lots.

3.2. PLANTATIONS

Il convient de limiter les aménagements qui conduiraient à la suppression ou la mise en péril des arbres de haut jet existants.

Lors de la phase chantier, toute précaution utile à la conservation des arbres existants devra être prise.

3.2.1. Règles concernant les plantations existantes

- Un inventaire des arbres remarquables, patrimoniaux, d'intérêt significatif a été réalisé et fait l'objet de prescriptions graphiques mentionnées au chapitre 2.

- En cas d'arbre présentant un caractère patrimonial ou remarquable (ou de bosquet/boisement), même non identifié graphiquement, sa conservation peut être imposée (cf. chapitre 2 du règlement relatif aux prescriptions graphiques).

- Les arbres de haut jet existants non repérés doivent être maintenus sauf impossibilité dûment justifiée pour des raisons liées à l'état sanitaire, des problématiques liées à la sécurité, la surface et configuration du terrain d'assiette du projet (…).
  Lorsque leur conservation n'est pas possible, ils doivent être compensés, à la charge des propriétaires, par des plantations équivalentes présentées dans le volet paysager de la demande d'autorisation ou de la déclaration préalable.

- En cas de compensation, toute nouvelle plantation d'arbres doit être réalisée d'une hauteur de tige d'au moins 2 mètres.

- Un barème de valorisation des arbres est appliqué en cas de coupes ou de détérioration des arbres et/ou d'atteinte du système racinaire. Ce barème est annexé au présent règlement.

3.2.2. Règles concernant les plantations nouvelles

Dans toutes les zones, à l'exception du secteur Up :

- Les plantations d'arbres sont d'un développement adapté à la superficie et à la configuration de la parcelle et des espaces libres.

- Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :
  - Il s'appuie sur les masses végétales arborées existantes ;
  - Il comporte des strates diversifiées (arbres de première, deuxième et/ou troisième grandeur) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes.

- Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres sont préférentiellement constitués d'essences choisies dans la liste (non exhaustive) d'essences végétales préconisées selon les secteurs de la commune, annexée au présent PLU.

3.3. OBLIGATION DE PLEINE TERRE

Dans le cas d'un lotissement ou de terrain(s) devant faire l'objet d'une division, les coefficients précisés dans le règlement de chaque zone sont appliqués à chacun des lots, qu'ils soient déjà bâtis ou non. En particulier, un terrain ne pourra pas être divisé si cela conduit à ne pas respecter le coefficient sur le lot déjà bâti. Les coefficients ne sont pas applicables aux éventuels espaces communs.

A titre exceptionnel, en cas de dépassement du coefficient, les pergolas non closes peuvent être autorisées si elles sont construites sur des surfaces déjà imperméabilisées avant l'approbation du PLU (6 avril 2023).

3.4. COEFFICIENT DE NATURALITÉ

- A l'exception des bâtiments agricoles en zone A et des zones Up et N (hors zone Npb) et sauf dispositions contraires dans les règles de chaque zone, tout projet de construction nouvelle doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet.

- Il convient de se référer à l'OAP Nature pour appréhender les possibilités de mise en œuvre du coefficient de naturalité.

- Dans le cas d'une copropriété, les projets sur les parties privatives pourront déroger au coefficient de naturalité exigé, sous réserve que la règle soit respectée à l'échelle des parties communes de la copropriété. Une règle spécifique pour les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) s'applique selon les dispositions indiquées dans l'article 6 de la zone Ul.

- Les surfaces éco-aménagées intègrent notamment les espaces de pleine terre réalisés du fait de l'obligation de pleine terre.

- Calcul du coefficient de naturalité :

Le coefficient de Naturalité se calcule au moment de l'élaboration du projet et s'applique à l'unité foncière du projet. Dans le cas d'un lotissement ou de terrain(s) devant faire l'objet d'une division, les coefficients précisés dans le règlement de chaque zone sont appliqués à chacun des lots, qu'ils soient déjà bâtis ou non. En particulier, un terrain ne pourra pas être divisé si cela conduit à ne pas respecter le coefficient sur le lot déjà bâti. Les coefficients ne sont pas applicables aux éventuels espaces communs.

Les moyens nécessaires à l'atteinte du résultat sont laissés à l'appréciation du porteur de projet. Un système de bonification est introduit au regard de la place laissée à la nature. Dans le cas de chevauchement d'une unité foncière sur deux zonages, la règle la plus contraignante s'applique à l'ensemble de l'unité foncière.
Toute la nature existante et créée à la parcelle participe au calcul du coefficient de naturalité (haies, marges de recul végétalisées, toitures terrasses végétalisées, arbres…).

A titre exceptionnel, en cas de dépassement du coefficient, les pergolas non closes peuvent être autorisées si elles sont construites sur des surfaces déjà imperméabilisées avant l'approbation du PLU (6 avril 2023).

$$\textbf{Coefficient de Naturalité} = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

- Coefficients appliqués pour calculer le coefficient de naturalité

	Nature des surfaces	Coefficient utilisé pour le calcul	Définition/exemples
Pleine terre	végétalisée (avec plantations arbustives ou arborées)	**1,2**	Pour la définition de la pleine terre, se référer au lexique du règlement.
	engazonnée	**0,9**	
Surface au sol **minérale**	perméable	**0,5**	Matériaux perméables ou drainants type sols sablés, surfaces empierrées ou engravillonnées, dalles alvéolées, mélange terre pierre, béton drainant ou encore lames de bois (dans le cas des terrasses par exemple)
	imperméable	**0**	Comprend l'emprise des bâtiments, les surfaces en asphalte ou en béton
Surface recouverte de terre végétale	épaisseur inférieure à 40 cm	**0,2**	Correspond à des toitures terrasses, dalles de parking ...
	épaisseur supérieure à 40 cm	**0,5**	

	Coefficient de naturalité							
Taille de la parcelle / Zones	≤ 125 m²	> 125 m² et < 200 m²	≥ 200 m² et ≤ 500 m²	> 500 m² et ≤ 750 m²	>750 m² et ≤ 1 000 m²	>1 000 m² et ≤ 1 500 m²	> 1 500 m² et ≤ 2 000 m²	> 2 000 m²
UA, UApb, UApc, UApf	0,3			0,35	0,4			
1AUB, UB	0,5*			0,55*	0,6*			
UBl ,UBpp	0,6*			0,65*		0,7*	0,75*	0,8*
UBpc, UBpg, Npb	0,6			0,65		0,7	0,75	0,8
UBpc1	0,4							
UC, UCp, A (à l'exception des exploitations agricoles)	0,5			0,55	0,6			
UE, UEc, UEi	0,3							
UG	0,3							
1AUL, UL (hors PRL)	0,8							
1AUL, UL (dans les PRL)	0,5	0,6	0,65					
UR	0,4							
1AUC	0,3							
Autres	Cf. règlement écrit							

** Par dérogation, pour les bâtiments relevant de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" et pour les bâtiments relevant de la destination "activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" uniquement pour les activités médicales un coefficient minimal de 0,4 est autorisé*

Le tableau ci-dessus ne reprend pas les règles spécifiques qui peuvent être déclinées dans chaque zone.

Section 4 - Performances énergétiques

De manière générale et sous réserve de règles particulières (notamment dans les secteurs patrimoniaux) :

- 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.

- La création d'ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum.

Section 5 - Desserte des constructions

5.1. ACCES ET VOIE DE DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Dans toutes les zones, à l'exception des zones UP et 2AU :

De manière générale, la desserte des constructions peut être assurée soit par des voies, emprises ou accès publics ou privés, ou des servitudes de passage.

Ces espaces doivent permettre de répondre à l'importance du projet et/ou à la destination des constructions et aménagements projetés. En fonction du projet, ces espaces doivent également présenter des caractéristiques permettant la réalisation de manœuvres, et doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des déchets.

- De manière générale, toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des emprises, voies ou accès publics ou privés ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum 4 m de largeur.

- Une largeur inférieure à 4 m pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, si elle ne présente aucun risque pour la sécurité des usagers et la circulation des engins de lutte contre l'incendie, et que la collecte des déchets est possible autrement qu'en utilisant cette voie. Une autorisation pourra être accordée si ces conditions sont satisfaisantes et que le projet ne les aggrave pas.

- En cas de frangement en façade conduisant à la création d'un accès, une largeur inférieure à 4 m, avec un minimum de 3m, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, si elle ne présente aucun risque pour la sécurité des usagers et la circulation des engins de lutte contre l'incendie, et que la collecte des déchets est possible autrement qu'en utilisant cet accès.

- Pour des raisons de sécurité :
  - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre ;
  - La mutualisation des accès doit être recherchée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort, et est imposée pour les opérations comportant plus de deux lots ;
  - Toute autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
  - Un retrait de 5 m minimum de l'alignement pourra être imposé aux portails d'accès.

Voie de desserte à créer :

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter la largeur minimale des voiries nouvelles.

Dans les zones pouvant accueillir des constructions à destination d'habitation :

Type de circulation	Largeur de chaussée minimale
Desserte jusqu'à 6 nouveaux terrains à bâtir ou 6 nouveaux logements	4 m
Desserte de plus de 6 nouveaux terrains à bâtir ou 6 nouveaux logements	5 m
Voies en impasse ≤ 20 m	4 m

La largeur de chaussée comprend la bande de roulement et ses accotés (trottoirs, pistes cyclables, bandes enherbées, etc.).

Pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, la création ou la préservation de bandes enherbées, en dehors de la bande de roulement, sera privilégiée.

En cas de constructions de plus de 6 logements, il sera exigé, en cas de nécessité liée à la collecte des déchets, la réalisation d'un espace de retournement répondant aux caractéristiques figurant dans l'annexe relative à la gestion des déchets.

5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans toutes les zones, à l'exception des zones UP et 2AU

Tout projet doit disposer d'un système d'assainissement, en fonction du zonage d'assainissement figurant en annexe du PLU. Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

5.2.1. Alimentation en eau potable

Un règlement de service d'eau potable est en vigueur sur le territoire communal (https://www.atlantic-eau.fr/sites/default/files/2019-04/aeau_reglement_service.pdf).
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

5.2.2. Assainissement

5.2.2.1. Eaux usées - assainissement collectif

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

Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

5.2.2.2. Eaux pluviales

Afin de limiter les débits d'écoulement des eaux en aval des projets, pour tout nouveau projet de construction, des méthodes utilisant l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sont à privilégier pour compenser l'éventuelle imperméabilisation. Les techniques à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la parcelle : rétention à la parcelle, toitures terrasses ou infiltration des eaux dans le sol par des noues, des tranchées d'infiltration, puits d'infiltration
- à l'échelle d'un projet d'ensemble : rétention à la parcelle, toitures terrasses ou infiltration des eaux dans le sol par des noues, des tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, zones engazonnées ; au niveau de la voirie, extensions latérales de voiries (noues, fossés…) ; au niveau du quartier, stockage dans les bassins paysagers à ciel ouverts (secs ou en eau) ou enterrés.

Il est préconisé de réaliser des essais de perméabilité pour déterminer le potentiel d'infiltration du sol et dimensionner les ouvrages.
Le plan de zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, définit certains secteurs où l'imperméabilisation et les débits doivent être maîtrisés. En cas de dispositions contradictoires entre le règlement du PLU et les prescriptions du zonage des eaux pluviales, la disposition la plus restrictive s'applique.

Il est rappelé que dans les zones pourvues d'un réseau d'eaux pluviales, la Collectivité n'a pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales.

5.2.3. Réseaux souples

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la Ville.

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

Dans les opérations groupées de plus de 5 lots et les opérations soumises à permis d'aménager de plus de 5 lots, l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

Section 6 - Stationnement

Dans toutes les zones, à l'exception des zones A et N :

6.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

6.1.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

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

- Les dimensions de chaque place de stationnement doivent permettre le stationnement réel d'un véhicule.

- En cas de réalisation de places de stationnement extérieures, elles doivent être réalisées en revêtements perméables. Cette règle ne s'applique pas aux places dédiées aux personnes à mobilité réduite (PMR) ainsi qu'à la zone Up.

- Pour les constructions de logements collectifs, de bureaux, services, commerces, et à partir de 8 stationnements groupés, 50% des places de stationnement au moins sont réalisées dans le volume bâti de la ou des constructions principales ou sous la forme de parkings mutualisés ou non entre plusieurs opérations (silo et/ou parking enterré ou semi-enterré).

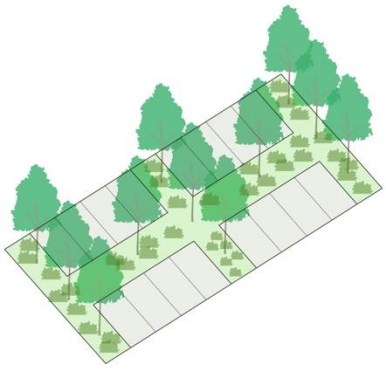
  Dans le cas d'une impossibilité technique dûment justifiée, une compensation par le foisonnement des aires de stationnement des différentes constructions de la zone ou du sous-secteur concerné pourra être prise en compte pour répondre aux exigences de nombre et de localisation des places de stationnement. Ce foisonnement ne pourra pas inclure des places de stationnement public.

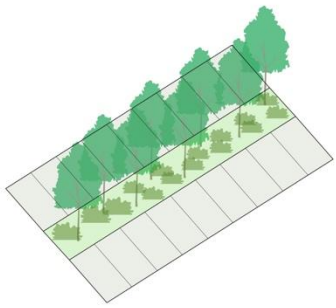
  L'ensemble de cette disposition ne s'applique pas aux zones UP et UG.

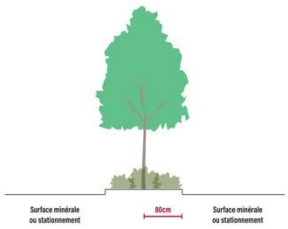
- En dehors d'un projet de construction de maisons individuelles, et à partir de 4 stationnements groupés, sauf disposition contraire dans le règlement de la zone ou dans une OAP, les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés (espaces non occupés par les véhicules).
  Ces aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres sont répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée.

  Dans ces aires de stationnement, les arbres sont plantés en pleine terre ou dans des fosses de plantation d'au moins 6 m3. Le tronc de l'arbre doit être situé au moins à 0,80m de toute limite minérale.

  L'ensemble de cette disposition ne s'applique pas aux zones UP et 1AUc.







- Les aires de stationnement doivent être prééquipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, sauf pour les opérations de logement individuel. Cette disposition ne s'applique pas à la zone 1AUc.

- L'éclairage et la ventilation naturelle des parcs de stationnement clos doivent être favorisées.

- Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

- La création de box de stationnement doit être évitée en sous-sol.

- En cas de roche affleurante, le stationnement enterré peut être refusé par la collectivité.

6.1.2. Mode de calcul des places de stationnement

- Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, elle doit satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

- En cas de règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après la règle est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Toute place de stationnement supprimée doit être recréée à minima en aérien, sauf disposition contraire dans les règlements par secteur. Cette règle ne s'applique pas en zone Up.

- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

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

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

- En cas de changement de destination d'une construction et de travaux de réhabilitation et aménagements intérieurs ou d'extension d'une construction existante, le nombre de places de stationnement à réaliser résulte de la différence entre le nombre de places exigé par le PLU pour la construction après la réalisation des travaux et le nombre de places exigé par le PLU pour la construction avant la réalisation des travaux.

UA, UB/1AUB, UC, Hors secteurs patrimoniaux

Il convient de se référer aux règles générales du chapitre 3 en complément de cette partie réglementaire.
En outre, des prescriptions graphiques (chapitre 2 du règlement) viennent compléter les règles par zones. Les OAP sectorielles et thématiques doivent être également prises en compte, de même que les servitudes d'utilité publique et le plan des hauteurs.

Il est rappelé qu'en dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement et d'un permis valant division, les règles édictées à l'« article 3 – Implantation du bâti », à l'« article 6.3 - Obligation de pleine terre » et à l'« article 6.4 – Coefficient de naturalité » de la « Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales » sont appliquées à chaque parcelle issue de la division. Les autres règles sont appréciées au regard du tènement d'origine.

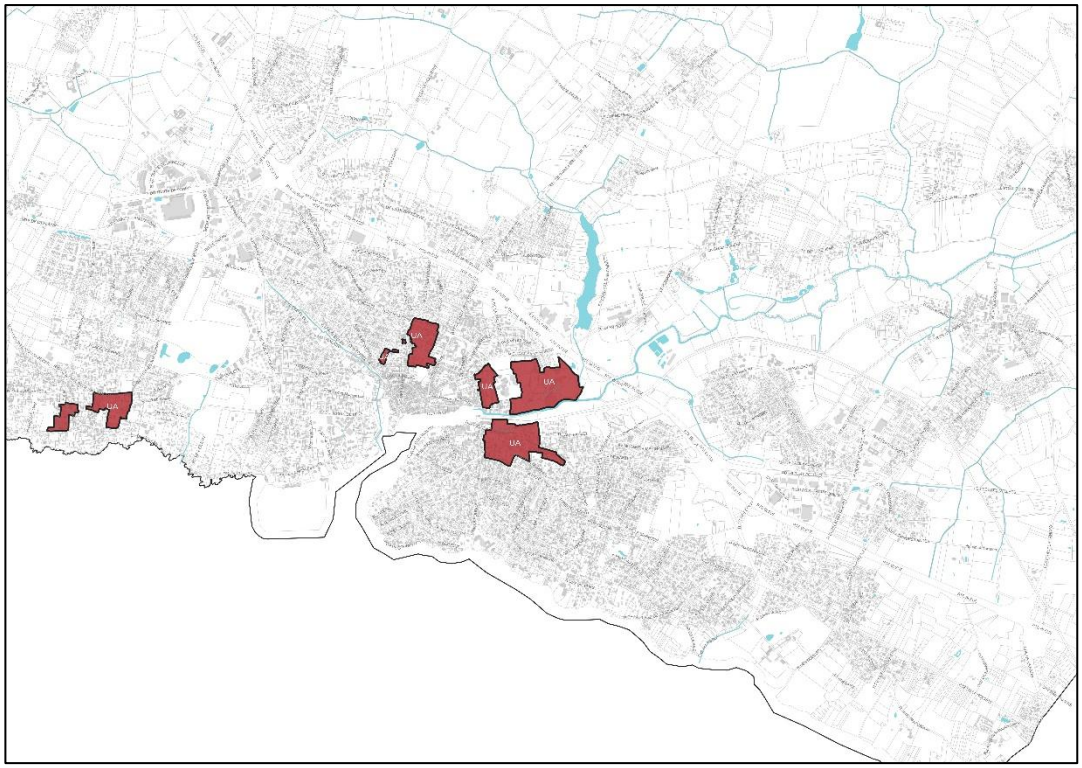
Objectifs de la zone UA :

Elle est destinée à l'habitat, aux commerces, bureaux et services et aux activités non nuisantes, compatibles avec l'habitat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou public.

Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Elle comprend le centre-ville de Pornic, les centres de Sainte-Marie et du Clion, et rassemble l'ensemble des fonctions habituelles d'un bourg (habitat, commerces, équipements collectifs, activités non nuisantes).

En outre, la zone UA inclut 3 secteurs patrimoniaux (cf. chapitre dédié aux secteurs patrimoniaux) :

- UApb (Ste Marie /Clion)
- UApc (bourg castral)
- UApf (faubourgs)



Objectifs de la zone UB/1AUB :

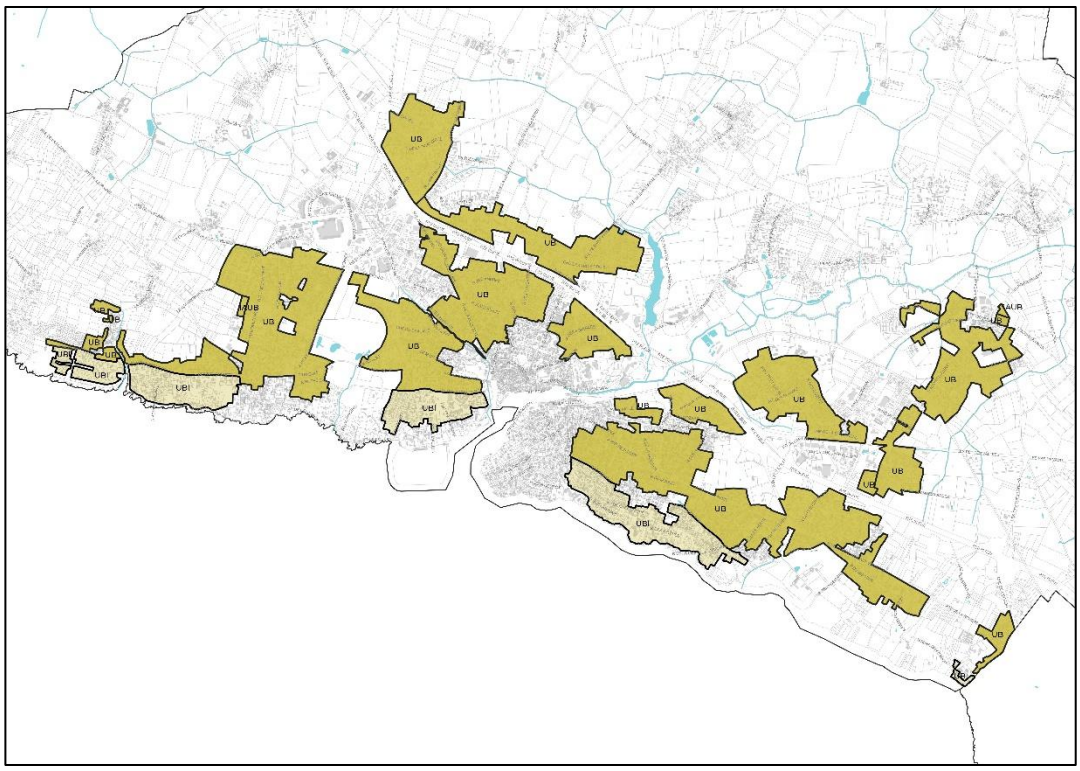
Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire, logements individuels et petits collectifs avec des commerces, services et bureaux compatibles avec la vocation principale d'habitat.

En outre, la zone UB inclut 3 secteurs patrimoniaux (cf. chapitre dédié aux secteurs patrimoniaux) :

- UBpg (Gourmalon)
- UBpc (corniche)
- UBpp (paysage)

Elle inclut également un secteur pavillonnaire littoral :
Le secteur UBl correspond au secteur pavillonnaire proche du littoral présentant un caractère paysager, une forme urbaine plutôt aérée car préservée en partie des divisions parcellaires. L'objectif poursuivi sur ce secteur est de poursuivre la préservation en encadrant la constructibilité.

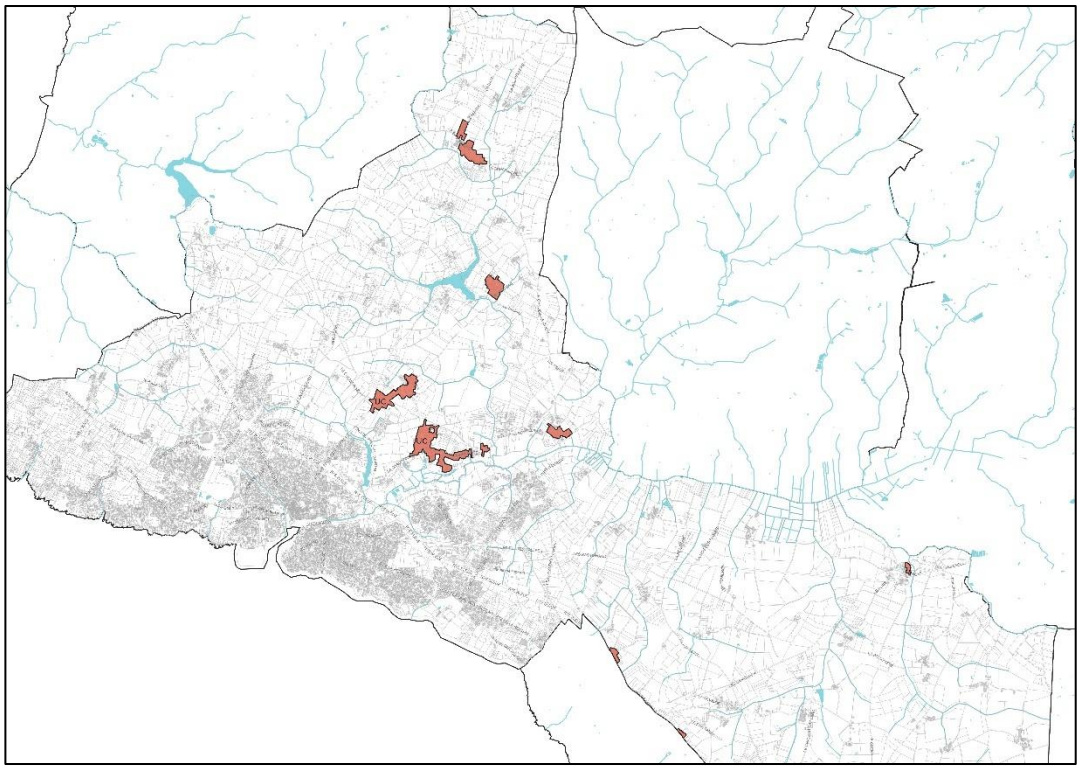
Le règlement de la zone UB s'applique également au secteur 1AUB, qui correspond à des zones ouvertes à l'urbanisation et faisant l'objet d'OAP (Moulin Neuf, Pont du Clion) ayant vocation à accueillir des opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat dans le cadre d'opérations groupées sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation du secteur.



Objectifs de la zone UC :

La zone UC correspond principalement aux secteurs déjà urbanisés définis au titre de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme. Elle est à vocation principale d'habitat individuel.

Elle inclut également un secteur UCp qui correspond aux noyaux ruraux anciens des écarts et hameaux rattrapés par l'urbanisation, parfois insérés dans le tissu pavillonnaire (tout en ayant conservé leur forme traditionnelle), et pour certains à la lisière de l'espace rural (cf. chapitre dédié aux secteurs patrimoniaux).



Partie I. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1 : Occupations et utilisations du sol

X : Occupations et utilisations du sol interdites
V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.
Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V).

	UA	UB/1AUB	UBl	UC
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES (V), AUTORISEES SOUS CONDITIONS (V*) ET INTERDITS (X)				
HABITATION				
Logement	V*	V	V	V*
Condition (en zone UA) : - Dans les rues concernées par des linéaires commerciaux (cf. prescriptions graphiques), les opérations sont autorisées sous réserve : • En cas de locaux existants à la date d'approbation du PLU ou de vitrines (même inoccupées) relevant des destinations et sous-destinations autorisées par ces linéaires commerciaux, de maintenir en rez-de-chaussée sur rue ces locaux avec une entrée dissociée de celle donnant accès aux éventuels logements. • En cas de constructions nouvelles sur rue, de créer des locaux relevant des destinations et sous-destinations autorisées par ces linéaires commerciaux, avec entrée dissociée de celle donnant accès aux éventuels logements. - un garage non accolé à une construction à usage d'habitation ne peut pas être transformé en logement - un garage accolé à une maison d'habitation peut être transformé en pièce de vie si une place de stationnement est recréée sur l'unité foncière.				
Conditions cumulatives (en zone UC) : - Selon l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, au sein des SDU, ne peuvent être autorisées que les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre en logement et d'implantations de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Les constructions nouvelles devront être réalisées au sein de l'enveloppe bâtie, mais les extensions de logements existants à la date d'approbation du PLU pourront aller au-delà de cette enveloppe bâtie. Les autorisations d'urbanisme seront soumises pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). - Les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage, fumières, fosses à lisier…, devra atteindre au minimum 100 m.				
Hébergement	V	V	V	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	X	X
Conditions (en zone UA) : - Dans les rues concernées par des linéaires commerciaux (cf. prescriptions graphiques), les opérations sont autorisées sous réserve de préserver une entrée dissociée de celle donnant accès aux éventuels logements. - un garage peut être transformé en commerce s'il est situé dans un linéaire commercial. Condition (en zone UB/1AUB, sauf secteur UBl) : Les commerces à condition qu'ils ne dépassent pas 50 m2 de surface de vente.				
Restauration	V	V*	V*	X
Conditions cumulatives (en zone UB/1AUB dont secteur UBl) : - Être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances…) ; - Ne pas être exercé dans une construction à usage d'habitation ou une annexe à une habitation.				
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V	V	X
En zone UA : A l'exception des secteurs concernés par des linéaires commerciaux protégés renforcés.				
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V*	V*

	UA	UB/1AUB	UBl	UC
Condition (en zones UB/1AUB dont secteur UBl) : Être existants à la date d'approbation du PLU				
Condition (en zone UC) : Selon l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, au sein des SDU, ne peuvent être autorisées que les constructions et installations à des fins exclusive d'amélioration de l'offre en logement et d'hébergement et d'implantations de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.				
Cinéma	V	V	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V	V*	V*	X
Condition (en zones UB/1AUB dont secteur UBl) : - Être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances …) - Être nécessaire à l'activité ferroviaire et l'entretien des voies				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V*	V*	X
Condition (en zones UB/1AUB dont secteur UBl) : - Être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances …) - Être nécessaire à l'activité ferroviaire et l'entretien des voies				
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X	V*
Condition (en zone UC) : être une structure existante à la date d'approbation du PLU				
Salles d'art et de spectacles	V	V*	X	X
Condition (en zones UB/1AUB sauf secteur UBl) : être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances…)				
Equipements sportifs	V	V*	X	X
Condition (en zones UB/1AUB sauf secteur UBl) : être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances…)				
Autres équipements recevant du public	V	V*	X	X
Condition (en zones UB/1AUB sauf secteur UBl) : être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances…)				
AUTRE ACTIVITÉ DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE				
Industrie	V*	X	X	X
Conditions cumulatives (en zone UA) : - être liée à une activité d'artisanat de production - ne pas générer de nuisances pour les habitations				
Entrepôt	V*	V*	X	X
Conditions cumulatives (en zone UA, UB/1AUB sauf secteur UBl) : - être liée à une activité autorisée dans la zone - ne pas générer de nuisances pour les habitations				
Bureau	V	V*	V*	X
Condition (en zones UB/1AUB dont secteur UBl) : Être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances …).				
Centre de congrès et d'exposition	V	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES (V), AUTORISEES SOUS CONDITIONS (V*) ET INTERDITS (X)				
Les piscines	V	V	V	V
Les affouillements et exhaussements de sol (tendant à modifier le relief du sol)	V*	V*	V*	V*
Conditions : - Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ; - Qu'ils soient nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ; - Qu'ils soient nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.				

	UA	UB/1AUB	UBl	UC
Les aménagements de sol liés au stationnement et aux voies	V	V	V	V
Les carrières et installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X
Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux, ou aménagement admis dans la zone	X	X	X	X
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X
Le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs, les terrains aménagés pour le camping, les résidences mobiles de loisirs	X	X	X	X
Le dépôt de véhicules, l'entreposage de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	X	X	X
Les éoliennes non domestiques	X	X	X	X
Les éoliennes domestiques	V*	V*	X	V*
Condition (en zones UA, UB/1AUB (sauf secteur UBl) et Uc) : qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue et qu'elles soient intégrées dans l'aménagement ou la construction				
Les parcs photovoltaïques au sol	V*	V*	V*	V*
Condition (en zones UA, UB/1AUB (dont secteur UBl) et Uc) : Répondre aux critères de la loi APER ou être situé dans un secteur identifié dans la carte des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAEnR) (annexée au PLU)				
Les trackers solaires ou suiveurs photovoltaïques	X	X	X	X
Antenne de téléphonie mobile	V*	X	X	X
Conditions cumulatives (en zone UA) : - ne pas être visible depuis l'espace public, - être intégrée dans un bâtiment existant, - ne pas être implantée à proximité immédiate d'une antenne existante et le cas échéant, le regroupement est imposé, - être mutualisée pour au moins deux opérateurs, sauf impossibilité technique avérée et dûment justifiée.				
La couverture et le busage des cours d'eau, des fossés et des mares	V*	V*	V*	V*
Condition : En cas d'impératif technique pour des raisons de sécurité ou liés à des aménagements d'intérêt collectif, ou pour créer un accès autorisé par la collectivité et sur un linéaire de 5 mètres maximum.				
Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique	V*	V*	V*	V*
Condition : sous réserve de leur bonne intégration paysagère.				
Les constructions modulaires, constructions saisonnières et constructions sans fondation / le stationnement de mobil-home dans le cadre de chantiers de constructions	V*	V*	V*	V*
Sous réserve : - Soit d'être lié à un projet d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics - Soit dans le cas d'une construction saisonnière sur le domaine public - Soit dans le cadre d'un chantier de construction, pour une durée n'excédant pas celle des travaux et limitée à 3 ans maximum. - Dans tous les cas : d'être raccordés aux réseaux et d'être desservis par les équipements publics, dans les conditions réglementaires en vigueur				
Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, même si leur destination n'est pas autorisée dans l'article 1 ci-dessus	V	V	V	V
Les installations classées et leurs extensions	V*	V*	V*	X
Conditions cumulatives (en zone UA, UB/1AUB dont secteur UBl) : - Qu'elles respectent la réglementation environnementale sur les installations classées, - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs, - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de réduire les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté, - Qu'elles n'entraînent pas de périmètre de protection sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services public.				
Les constructions, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages dans une bande de 10 mètres comptée par rapport au point haut de la berge des cours d'eau non busés, et dans une bande de 10 mètres comptée par rapport à l'axe des cours d'eau busés	V*	V*	V*	V*

	UA	UB/1AUB	UBl	UC
Dans cette bande de 10m, seules sont autorisées : - la réalisation d'infrastructures et ouvrages de franchissement et des ouvrages d'intérêt collectif en lien avec la gestion et les usages de l'eau ; - la réalisation des clôtures sans maçonnerie permettant un accès pour l'entretien du cours d'eau et des berges.				
Les cabanes à usage de jeu d'enfant	V*	V*	V*	V*
Conditions cumulatives : - Avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² ; - Être situés en recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives et ne pas créer de vue sur les parcelles voisines ; - Être installées à moins de 3 mètres de hauteur par rapport au sol naturel ; - Ne pas porter atteinte à la pérennité de l'arbre dans lequel elles sont installées.				
Les bâtiments de stockage et de conditionnement	X	V*	X	X
Condition : Les bâtiments de stockage et de conditionnement liés à une activité agricole et compatibles avec le voisinage des zones habitées.				
Les châssis et les serres de jardin à usage individuel	V*	V*	V*	V
Condition (en zones UA, UB/1AUB dont secteur UBl) : Les châssis et les serres de jardin à usage individuel, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la rue et qu'ils soient intégrés dans l'aménagement urbain et paysager.				

En outre :

- Sont interdits, dans le périmètre du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) reportés sur le plan des annexes du PLU, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés dans le cadre du règlement du PPRL ;
- Dans les secteurs concernés par des zones inondables identifiées au titre de l'atlas des zones inondables, les dispositions émises au chapitre 2 du règlement graphique sont applicables. Dans la mesure où ces secteurs inondables sont urbanisés, ils ne seront pas concernés par le principe d'inconstructibilité édicté par la disposition 1-1 du PGRi rappelée au chapitre 1 du titre II du présent règlement. Toutefois, en accord avec la disposition 2-1 du PGRi, tout projet pourra y être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes.

En outre, en zone UA uniquement :

- Sont autorisées, dans les périmètres liés au risque technologique de la Minoterie identifiés au règlement graphique, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne créent pas de nouveaux locaux à sommeil.

En outre, en zones UB/1AUB et en secteur UBl uniquement :

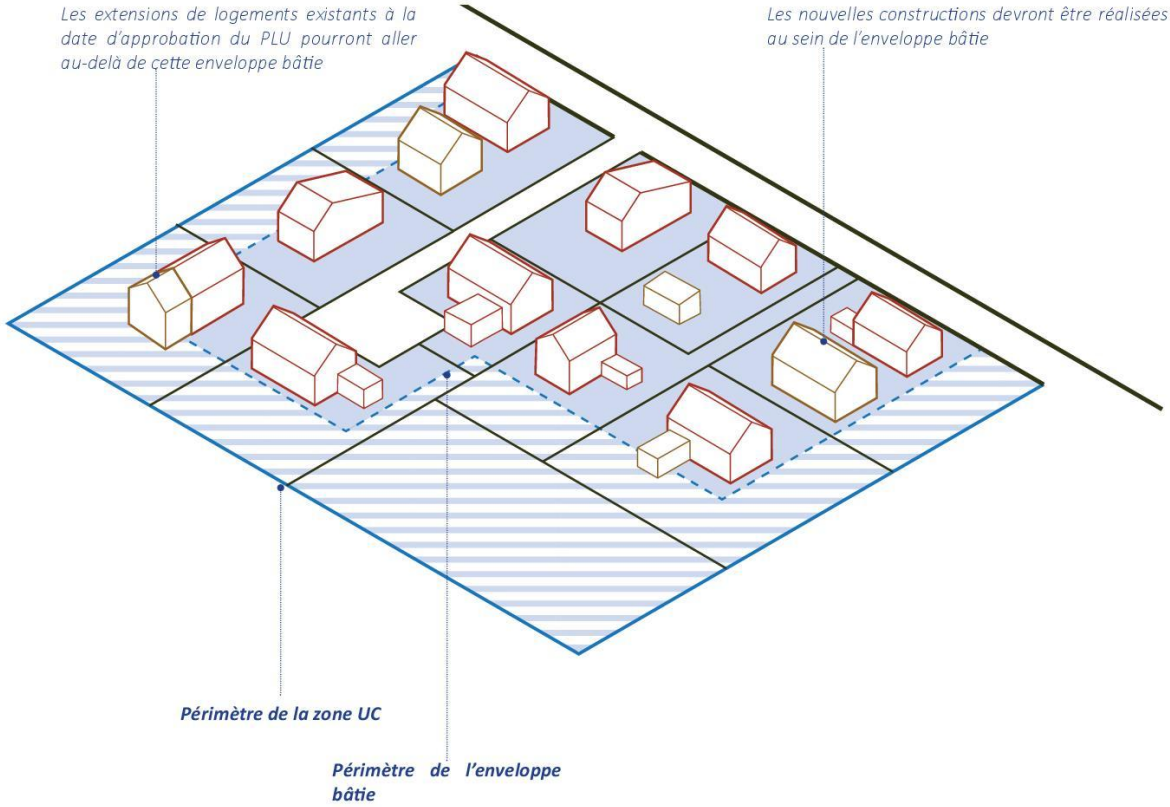
- Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et d'intérêt collectif et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

En outre, en zone UC uniquement :

- Sont interdits, à l'intérieur des périmètres de captage d'eau potable reportés sur le plan des annexes du PLU, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés par les arrêtés préfectoraux rendant d'utilité publique les périmètres de protection du captage d'eaux.

SDU

Au sein des SDU, ne peuvent être autorisées que les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre en logement et hébergement et d'implantations de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.



Périmètre de l'enveloppe bâtie

Zone ne pouvant accueillir de nouveaux logements (même si la parcelle est en secteur UC)

Construction et annexe existante à la date d'approbation du PLU

Nouvelle construction, extension ou annexe

Article 2 : Mixité sociale

En cas de réalisation d'un programme comprenant 4 logements ou plus, 25 % minimum du nombre de logements devra être affecté à des logements sociaux (prioritairement PLUS, PLAI, BRS).

Pour les projets situés dans les périmètres d'OAP, il convient de se référer aux objectifs définis dans l'OAP.

Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales

Article 3 - Implantation du bâti

3.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voir la section 1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

a. Règles générales :

Voir la section 1.1.a des règles générales en tête du chapitre 3.

En zone UA :

- Dans la bande de constructibilité principale (BCP) de 20 mètres de profondeur, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, pour au moins 85% du linéaire du nu de façade de la ou des constructions.
  En cas de retrait ponctuel, et dans le respect des 85% minimum, une continuité visuelle doit être assurée par un traitement architectural permettant d'assurer la continuité du front bâti. Cette continuité ne pourra pas être assurée par un carport.
  Cette règle d'alignement ne s'applique pas aux attiques.

  Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, les règles d'implantation s'appliqueront uniquement à la façade faisant face à l'accès principal du terrain. Pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée, la construction sera implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres. Un recul moindre pourra être autorisé ou imposé dans l'alignement des constructions existantes sur cette voie ou emprise publique ou privée.

En zone UB / 1AUB et en secteur UBl :

- Dans la bande de constructibilité principale de 20 mètres de profondeur, le nu de façade des constructions doit être édifié en recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée.

- Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, les règles d'implantation s'appliqueront uniquement à la façade faisant face à l'accès principal du terrain. Pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée, la construction sera implantée avec un recul minimum de 3 mètres. Un recul moindre pourra être autorisé ou imposé dans l'alignement des constructions existantes sur cette voie ou emprise publique ou privée.

- Pour la section (déclassée) comprise entre le rond-point à l'intersection de la rue de la Bernerie et de la rue de la Fontaine aux Bretons, et jusqu'à la limite communale avec La Bernerie-en-Retz : les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul minimum de 17 mètres par rapport à l'axe de la voie.

En zone UC :

- Dans la bande de constructibilité principale de 20 mètres de profondeur, le nu de façade des constructions doit être édifié en recul minimum de 5 mètres par rapport à à la voie ou l'emprise publique ou privée.

- Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, les règles d'implantation s'appliqueront uniquement à la façade faisant face à l'accès principal du terrain. Pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée, la construction sera implantée avec un recul minimum de 3 mètres. Un recul moindre pourra être autorisé ou imposé dans l'alignement des constructions existantes sur cette voie ou emprise publique ou privée.

- Au-delà de cette bande constructible principale, à l'exception des secteurs concernés par des OAP, dans la bande constructible secondaire, les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas d'extension de l'urbanisation et qu'elles s'inscrivent dans l'enveloppe bâtie du SDU. Par ailleurs, les annexes (sous réserve qu'elles ne soient pas constitutives d'une extension de l'urbanisation lorsqu'elles se situent au sein d'un secteur déjà urbanisé (SDU)), les extensions mesurées, les réhabilitations et les extensions par surélévation des constructions existantes sont permises dans la limite des hauteurs autorisées.

b. Règles alternatives :

Voir la section 1.1.b des règles générales en tête du chapitre 3.

En zones UB / 1AUB et en secteur UBl :

- Dans les secteurs concernés par les OAP Jean Moulin et OAP rue de Nantes :
  - Pour les séquences urbaines « secteur à dominante d'habitat individuel » identifiées dans les OAP sectorielles, dans la bande de constructibilité principale de 20 mètres de profondeur, le nu de façade des constructions doit être édifié en recul minimum de 5 m par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée correspondant à l'axe principal structurant de l'OAP. Sur les autres voies, la règle générale s'applique.
  - Pour les séquences urbaines « secteur à dominante d'habitat collectif et intermédiaire » identifiées dans les OAP sectorielles, dans la bande de constructibilité principale de 20 mètres de profondeur, le nu de façade des constructions doit être édifié en recul minimum de 7 m par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée correspondant à l'axe principal structurant de l'OAP. Sur les autres voies, la règle générale s'applique.
  - Pour rompre avec la linéarité de l'axe et faciliter les apports solaires, des implantations en peigne des bâtiments collectifs et intermédiaires pourront être proposées. Dans ce cas, la façade donnant sur l'axe sera à traiter comme une façade principale.

- Dans les anciens lotissements du Porteau frontaliers de la corniche (Faye, Gilardière, Résidence les Vignes) : Le contexte littoral et/ou paysager implique une attention particulière dans l'implantation des constructions afin de conserver une harmonie dans la composition d'ensemble des lotissements. Les règles suivantes se substituent donc aux prescriptions précédentes :
  - Il n'est pas déterminé de BCP / BCS
  - L'implantation des constructions nouvelles doit respecter la composition initiale du lotissement (selon les plans de composition annexés au règlement
  - En cas d'agrandissement, le maintien de l'implantation d'origine peut être imposé ou admis.

3.2. SAILLIES SUR VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES hors constructions patrimoniales repérées au plan graphique

Voir la section 1.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

3.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites séparatives.

a. Règles générales :

Voir la section 1.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

a. Dans la bande de constructibilité principale (BCP) :

En zone UA, UB/1AUB (sauf secteur UBl) et UC :

Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.
En cas de retrait, ce retrait doit, en tout point de la construction, être égal au moins à la moitié de la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres (D = H/2 ≥ 3,00 mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).
Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.
Par ailleurs, lorsqu'il existe une clôture, les carports peuvent être adossés à cette clôture.

b. Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS) :

Les règles de la bande de constructibilité secondaire (BCS) ne s'appliquent pas dans les secteurs d'OAP.

En zone UA :

Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.
En cas d'implantation en strictes limites, la hauteur maximale à l'adossement est limitée à 3,5 mètres.
En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ce retrait doit, en tout point de la construction, être au moins égal à la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres (D = H ≥ 3,00 mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).
Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.
Par ailleurs, lorsqu'il existe une clôture, les carports peuvent être adossés à cette clôture.

En zone UB/1AUB sauf secteur UBl :

Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.
En cas d'implantation en strictes limites, la hauteur maximale à l'adossement est limitée à 3,2 mètres.
En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ce retrait doit, en tout point de la construction, être au moins égal à la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres (D = H ≥ 3,00 mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).
Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.
Par ailleurs, lorsqu'il existe une clôture, les carports peuvent être adossés à cette clôture.

En zone UC :

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives, à l'exception des annexes qui peuvent également s'implanter en strictes limites séparatives.
En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ce retrait doit, en tout point de la construction, être au moins égal à la hauteur (H) de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres (D = H ≥ 3,00 mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées.
Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.
Par ailleurs, lorsqu'il existe une clôture, les carports peuvent être adossés à cette clôture.
Pour les annexes, en cas d'implantation en strictes limites séparatives, la hauteur à l'adossement est limitée à 3,5 mètres.

En outre, dans toutes les zones :

- Les lucarnes peuvent s'implanter différemment pour tenir compte des contraintes techniques et de sécurité ;
- Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite séparative, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec cette limite séparative, un angle de 90° minimum. Néanmoins, dans le cas de terrains présentant une configuration irrégulière ou atypique, une tolérance jusqu'à 10° par rapport à la référence de 90° est admise ;
- Les bassins des piscines (hors margelles) sont obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- En cas de présence d'une haie identifiée au règlement graphique, les constructions nouvelles, installations, aménagements doivent respecter un recul d'au moins :
    - 5m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'arbres de haut-jet et en respectant au minimum un recul équivalent à 1 fois le rayon du houppier (si celui-ci dépasse 5m).
    - 2m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'une strate arbustive
- Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

c. <u>En outre, dans la BCP et dans la BCS</u>

En zone UA :

Si la construction nouvelle est une annexe, elle peut en outre être implantée soit en continuité du bâti existant soit en limites séparatives, ou peut être adossée à la clôture.

En zone UB/1AUB, sauf secteur UBl :

Lorsque le terrain d'assiette du projet se situe en limite de zone agricole et/ou naturelle identifiée au PLU en tant que telle, les constructions nouvelles ne doivent pas s'implanter sur cette limite. Elles devront être en retrait de 3 mètres minimum.

d. <u>En secteur, UBl uniquement</u>

En secteur UBl uniquement :

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales. Sur les autres limites séparatives (latérales ou non), les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celle-ci.
  En cas de retrait d'une limite séparative, ce retrait doit, en tout point de la construction, être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres (D = H/2 ≥ 3,00 mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm et des isolations thermiques par l'extérieur (sauf en cas d'implantation en limite séparative) dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).

- Lorsque le projet est situé dans un des anciens lotissements du Porteau (Gilardière, Faye et Résidence des Vignes) et dans l'objectif de préserver les percées visuelles vers le littoral, le retrait de toutes les limites séparatives est imposé en tout point de la construction, à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées), d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres (D = H/2 ≥ 3,00 mètres).

- Lorsque le terrain d'assiette du projet se situe en limite de zone agricole et/ou naturelle identifiée au PLU en tant que telle, les constructions nouvelles ne doivent pas s'implanter sur cette limite. Elles devront être en retrait de 3 mètres minimum.

En zone UC :

Lorsque le terrain d'assiette du projet se situe en limite de zone agricole et/ou naturelle identifiée au PLU en tant que telle, les constructions nouvelles ne doivent pas s'implanter sur cette limite. Elles devront être en retrait de 6 mètres minimum.

b. Règles alternatives :

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 :

- Pour les sous-sols des constructions enterrées et les rez-de-chaussées semi-enterrés dédiés au stationnement de véhicules, il peut être admis, en cas d'implantation en retrait des limites séparatives, une implantation entre 0 et 3 mètres du nu de la façade du sous-sol et/ou du rez-de-chaussée semi-enterré ;
- Pour préserver ou assurer la pérennité ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité s'il structure le paysage ;
- Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) et pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou emprises publiques, pour que le projet s'insère dans le site ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension par surélévation ou d'extension limitée d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions.

3.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Lorsque deux constructions à usage de logement sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.
Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux annexes.

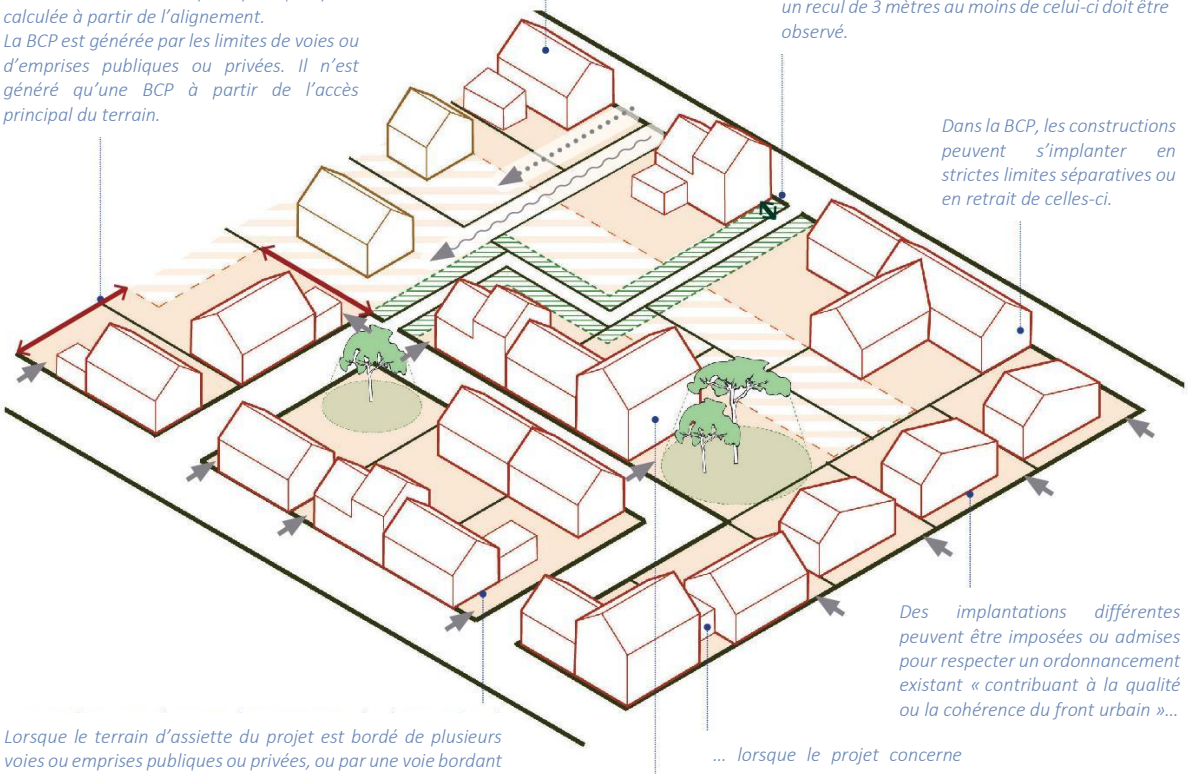
UA Implantation du bâti : BCP / BCS

Situées dans la bande constructible principale (BCP) de 20 mètres de profondeur, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, pour au moins 85% du linéaire du nu de la façade de la ou des constructions.

La bande constructible principale (BCP) est calculée à partir de l'alignement.
La BCP est générée par les limites de voies ou d'emprises publiques ou privées. Il n'est généré qu'une BCP à partir de l'accès principal du terrain.

Lorsque le terrain borde un cheminement doux, un recul de 3 mètres au moins de celui-ci doit être observé.

Dans la BCP, les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

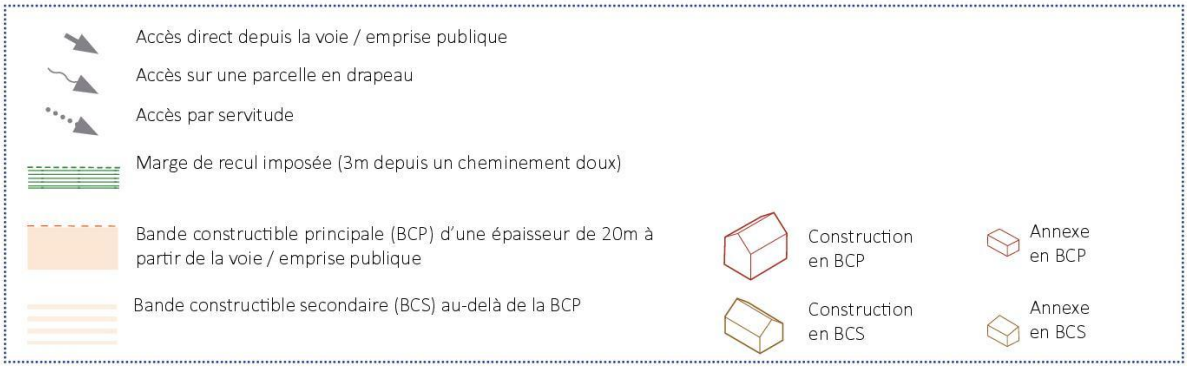


Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises pour respecter un ordonnancement existant « contribuant à la qualité ou la cohérence du front urbain »…

Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, les règles d'implantation s'appliqueront uniquement à la façade faisant face à l'accès principal du terrain. Pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée, la construction sera implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres. Un recul moindre pourra être autorisé ou imposé dans l'alignement des constructions existantes sur cette voie ou emprise publique ou privée.

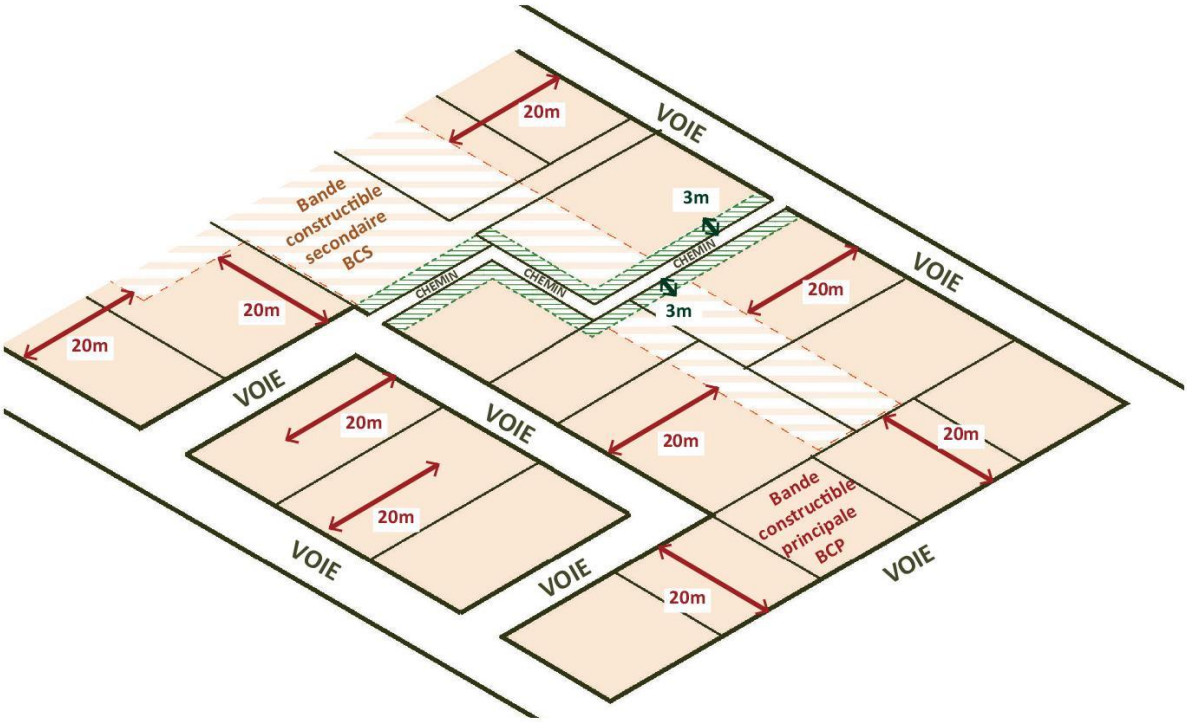
… lorsque le projet concerne une annexe…

… et/ou pour préserver un arbre de haut jet et son système racinaire qu'il apparaîtrait nécessaire de préserver compte tenu de la situation des lieux.



UA

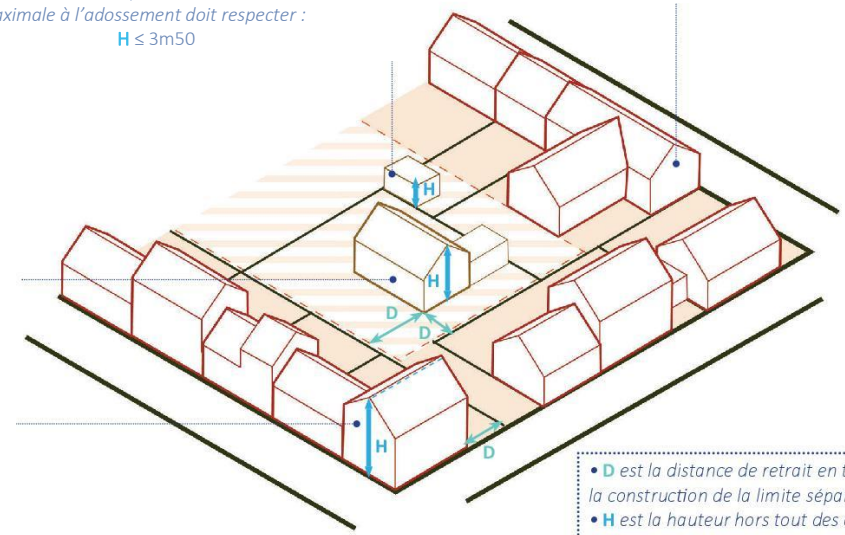
Mode de calcul des Bandes constructibles : BCP / BCS



Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la BCP, les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Dans la BCS, en cas d'implantation en strictes limites, la hauteur maximale à l'adossement doit respecter :
H ≤ 3m50



Dans la BCS, en cas de retrait des limites séparatives, les constructions doivent s'implanter tel que :
D = H
et D ≥ 3 m

Dans la BCP, en cas de retrait des limites séparatives, les constructions doivent s'implanter tel que :
D = H/2
et D ≥ 3 m

- D *est la distance de retrait en tout point de la construction de la limite séparative*
- H *est la hauteur hors tout des constuctions*
- H*max est fixée par le plan des hauteurs*

Sauf secteur UBl

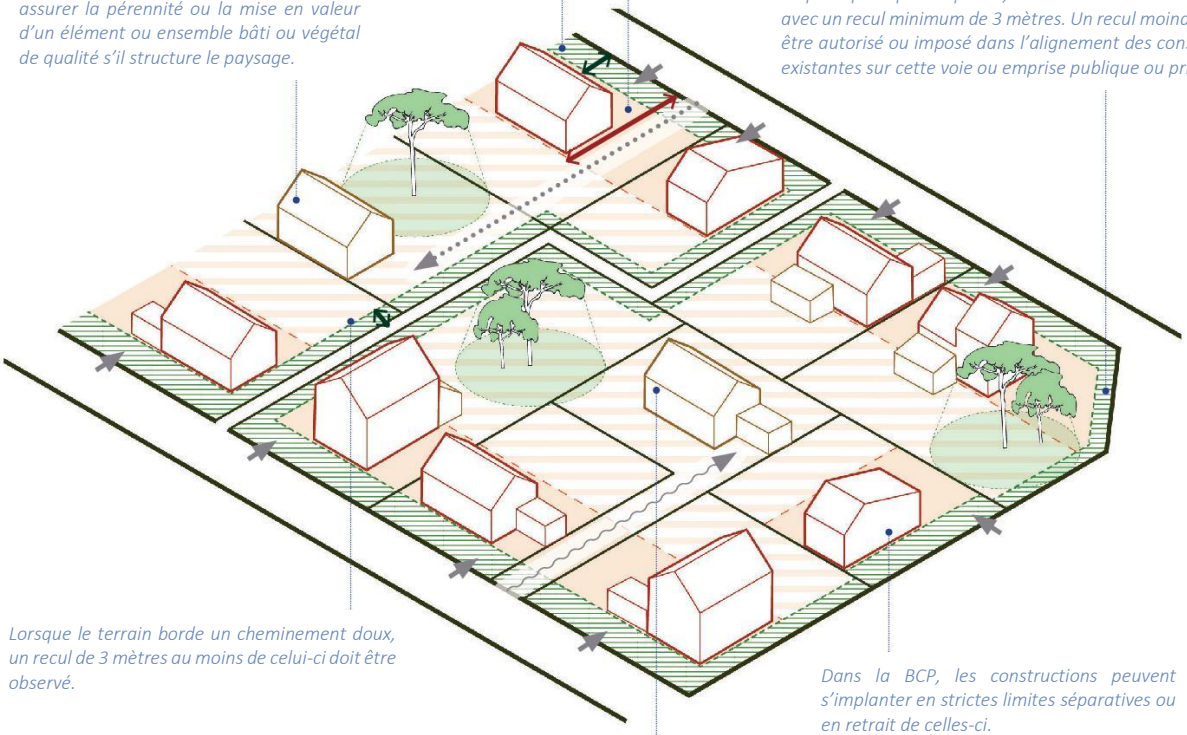
UB Implantation du bâti : Synthèse

La bande constructible principale (BCP) est calculée à partir de l'alignement. La BCP est générée par les limites de voies ou d'emprises publiques ou privées. Il n'est généré qu'une BCP à partir de l'accès principal du terrain.

Dans la BCP, le nu de façade des constructions doit être édifié en recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée.

Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, les règles d'implantation s'appliqueront uniquement à la façade faisant face à l'accès principal du terrain. Pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée, la construction sera implantée avec un recul minimum de 3 mètres. Un recul moindre pourra être autorisé ou imposé dans l'alignement des constructions existantes sur cette voie ou emprise publique ou privée.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises pour préserver ou assurer la pérennité ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité s'il structure le paysage.



Lorsque le terrain borde un cheminement doux, un recul de 3 mètres au moins de celui-ci doit être observé.

Dans la BCP, les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Dans la BCS, les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Accès direct depuis la voie / emprise publique

Accès sur une parcelle en drapeau

Accès par servitude

Marge de recul imposée (5m depuis la voie / emprise publique et 3m depuis un cheminement doux)

Bande constructible principale (BCP) d'une épaisseur de 20m à partir de la voie / emprise publique

Bande constructible secondaire (BCS) au-delà de la BCP

Construction en BCP

Annexe en BCP

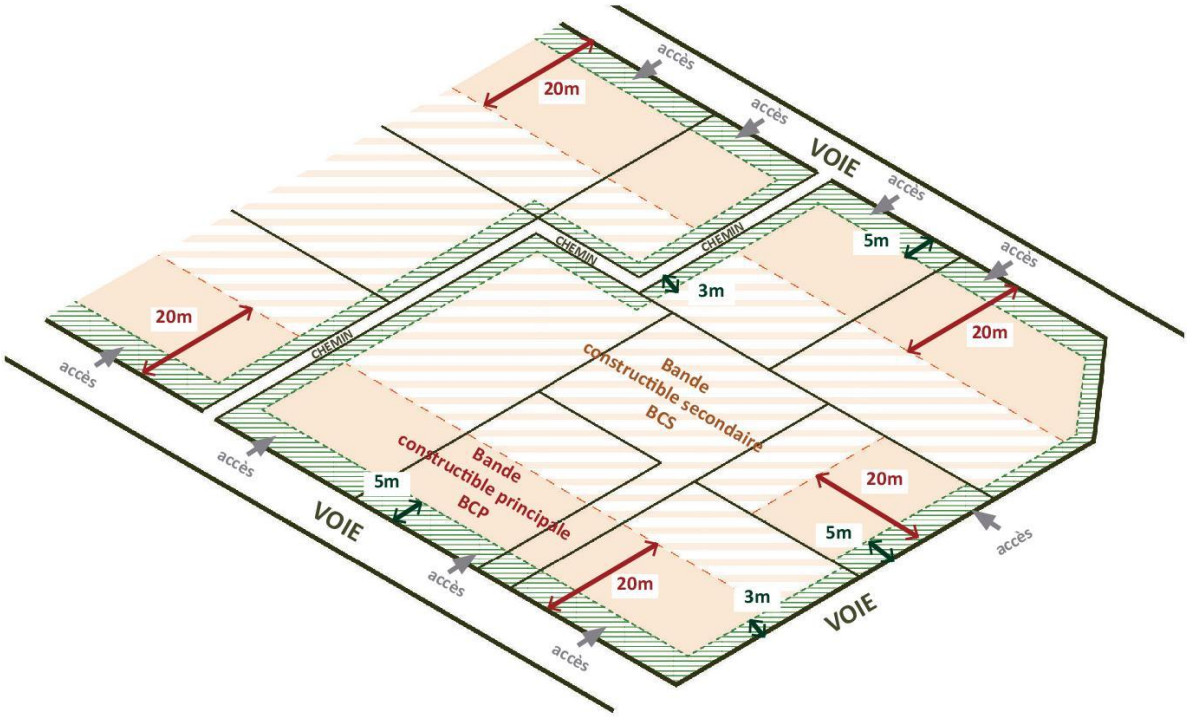
Construction en BCS

Annexe en BCS

Sauf secteur UBl

UB

Mode de calcul des Bandes constructibles : BCP / BCS



Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la BCS, les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci, tel que :

D = H

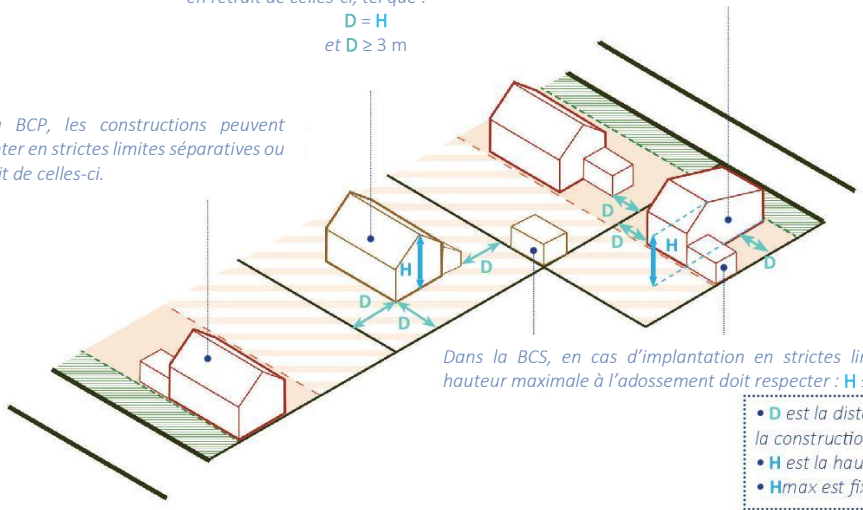
et D ≥ 3 m

Dans la BCP, en cas de retrait des limites séparatives, les constructions doivent s'implanter tel que :

D = H/2

et D ≥ 3 m

Dans la BCP, les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.



Dans la BCS, en cas d'implantation en strictes limites, la hauteur maximale à l'adossement doit respecter : H ≤ 3m20

- D *est la distance de retrait en tout point de la construction de la limite séparative*
- H *est la hauteur hors tout des constuctions*
- H*max est fixée par le plan des hauteurs*

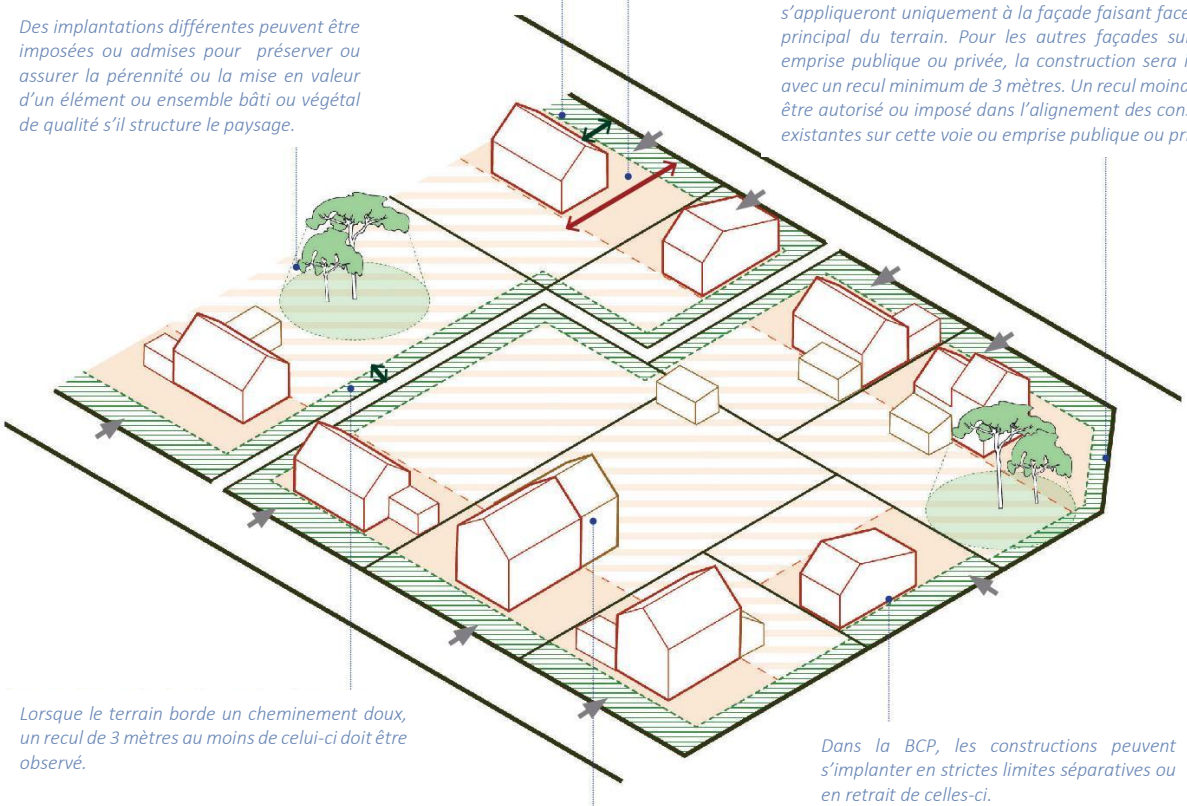
UC Implantation du bâti : Synthèse

La bande constructible principale (BCP) est calculée à partir de l'alignement. La BCP est générée par les limites de voies ou d'emprises publiques ou privées. Il n'est généré qu'une BCP à partir de l'accès principal du terrain.

Dans la BCP, le nu de façade des constructions doit être édifié en recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée.

Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, les règles d'implantation s'appliqueront uniquement à la façade faisant face à l'accès principal du terrain. Pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée, la construction sera implantée avec un recul minimum de 3 mètres. Un recul moindre pourra être autorisé ou imposé dans l'alignement des constructions existantes sur cette voie ou emprise publique ou privée.

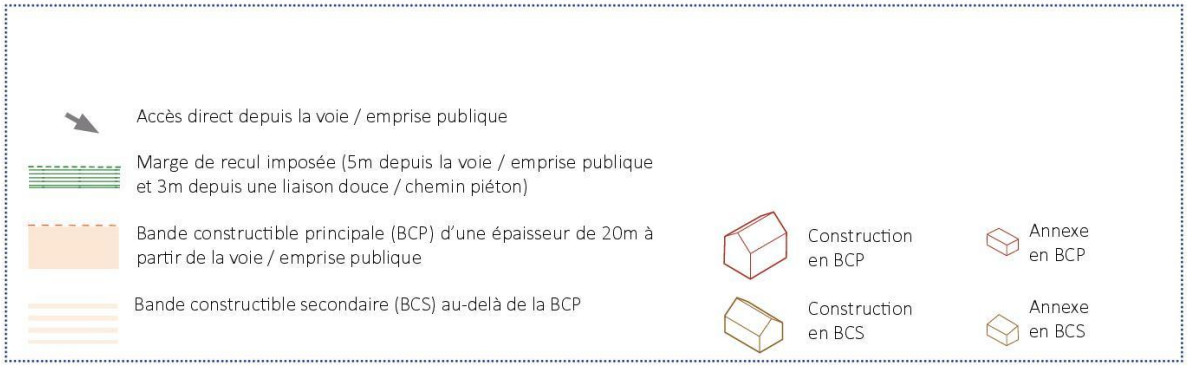
Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises pour préserver ou assurer la pérennité ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité s'il structure le paysage.



Lorsque le terrain borde un cheminement doux, un recul de 3 mètres au moins de celui-ci doit être observé.

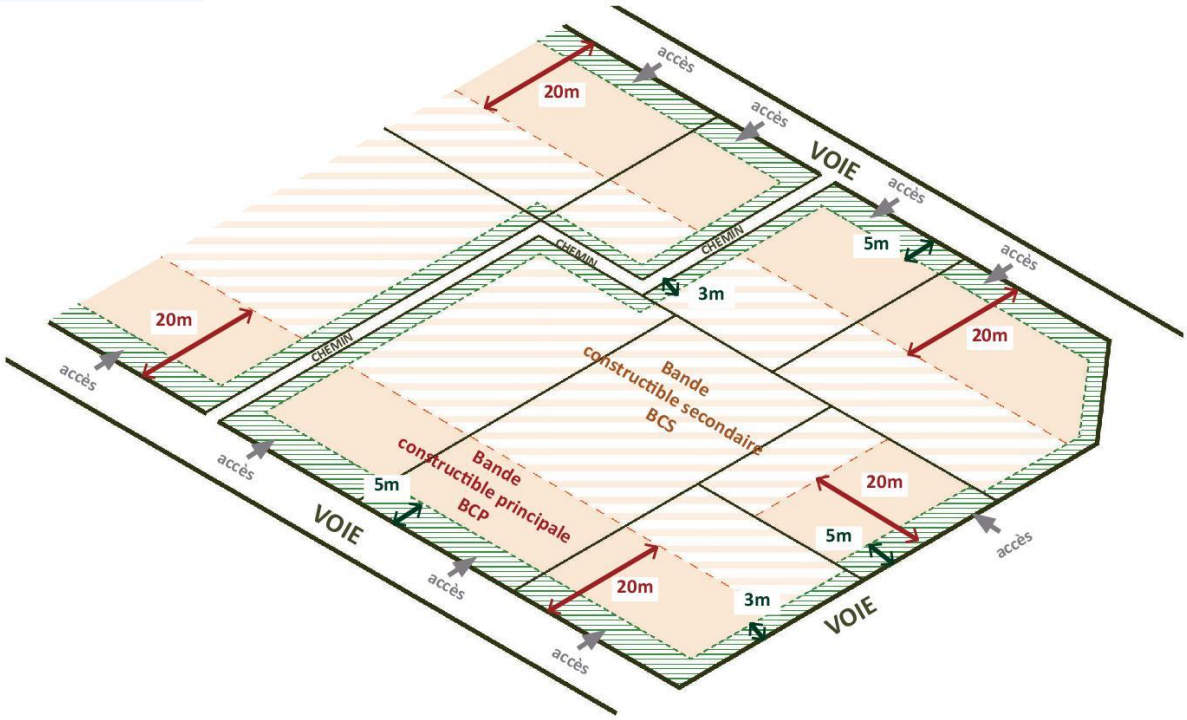
Dans la BCP, les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Au-delà de cette bande constructible principale, à l'exception des secteurs concernés par des OAP, dans la bande constructible secondaire, les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas d'extension de l'urbanisation et qu'elles s'inscrivent dans l'enveloppe bâtie du SDU. Par ailleurs, les annexes (sous réserve qu'elles ne soient pas constitutives d'une extension de l'urbanisation lorsqu'elles se situent au sein d'un secteur déjà urbanisé (SDU)), les extensions mesurées, les réhabilitations et les extensions par surélévation des constructions existantes sont permises dans la limite des hauteurs autorisées.



UC

Mode de calcul des Bandes constructibles : BCP / BCS



Implantation par rapport aux limites séparatives

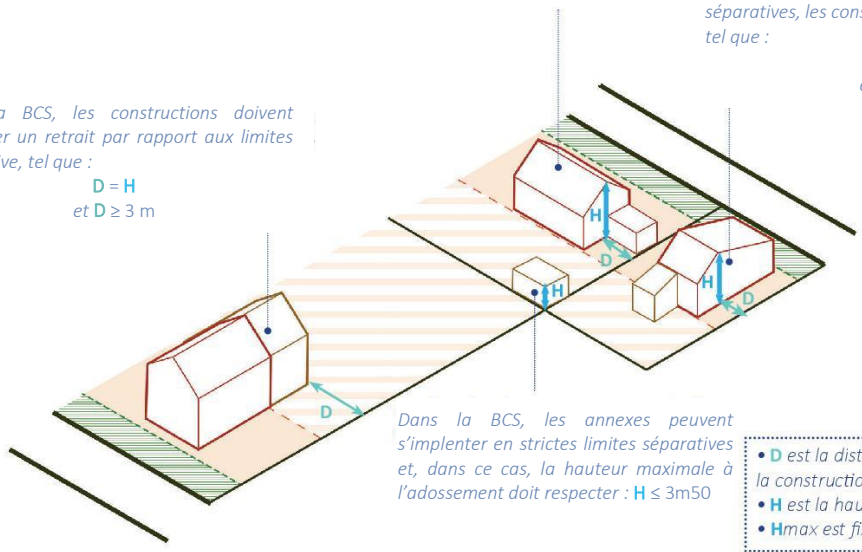
Dans la BCP, les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Dans la BCP, en cas de retrait des limites séparatives, les constructions doivent s'implanter tel que :

D = H/2
et D ≥ 3 m

Dans la BCS, les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparative, tel que :

D = H
et D ≥ 3 m



Dans la BCS, les annexes peuvent s'implenter en strictes limites séparatives et, dans ce cas, la hauteur maximale à l'adossement doit respecter : H ≤ 3m50

- D *est la distance de retrait en tout point de la construction de la limite séparative*
- H *est la hauteur hors tout des constuctions*
- Hmax *est fixée par le plan des hauteurs*

Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions

4.1. HAUTEUR

a. Règles générales :

- La hauteur des constructions est fixée par le règlement graphique (plan des hauteurs, pièce n°4-3). Ce plan détermine la hauteur maximale à l'égout et au faîtage.
- Une hauteur moins importante s'inscrivant dans un épannelage gradué peut être imposée, en présence d'une séquence urbaine cohérente, et particulièrement à proximité immédiate d'éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, afin de rester dans une cohérence de gabarit à l'échelle de la rue.
- Le couronnement ne peut accueillir qu'un seul niveau habité.

En zones UA et UC :

- La hauteur des annexes est de maximum 3,5 mètres.

En zone UB/1AUB et en secteur UBl :

- La hauteur des annexes est de maximum 4 mètres lorsqu'elles ne sont pas situées en stricte limite séparative. Si elles sont situées en strictes limites séparatives, la hauteur est limitée à 3,20 m à l'adossement.

b. Règles alternatives :

Une hauteur différente du plan des hauteurs peut être autorisée ou imposée dans les cas ci-dessous :

- Aux équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Une hauteur différente, en dépassement, dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines ;

En zones UA et UC :

- Une hauteur différente, en dépassement, dans le cas d'une extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

En zones UA et UB/1AUB et en secteur UBl :

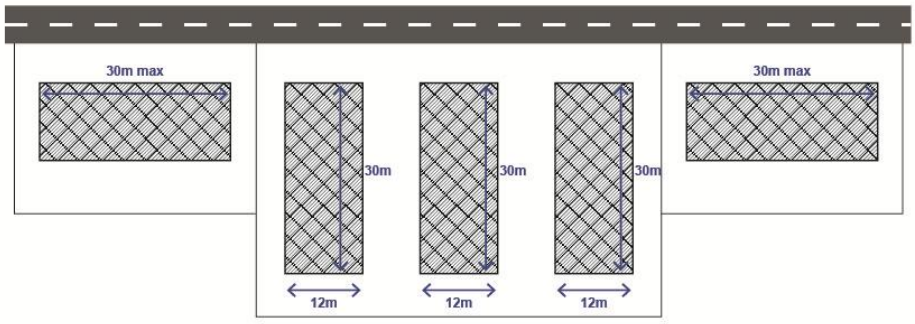
- Pour les opérations de logements collectifs, un dépassement de la hauteur dans la limite de 1,5 mètre supplémentaire, par rapport à la référence du plan des hauteurs, peut être accordé pour la réalisation de constructions accueillant des stationnements dans le volume de la ou des construction(s) en cas d'impossibilité technique de creuser le sol dans les situations de roche affleurante.
- Au sein des périmètres des OAP rue de Nantes et Jean Moulin, pour les opérations de logements collectifs, un dépassement de la hauteur, dans la limite de 1,5 mètres supplémentaires, par rapport à la référence du plan des

hauteurs, peut être accordé dans le cas de réalisation de places de stationnements dans le volume de la ou des construction(s).

4.2. VOLUMÉTRIE

a. Règles générales :

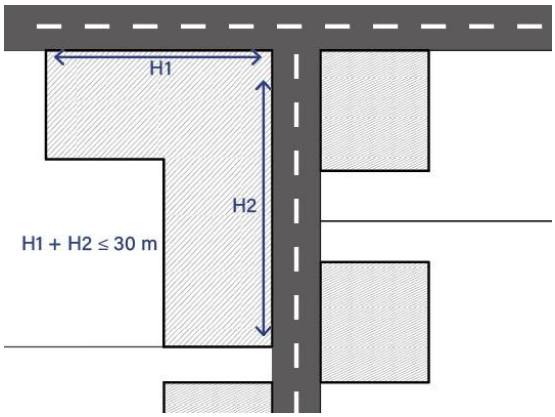
- Dans l'objectif d'éviter des constructions monolithiques, le long des voies ou emprises publiques ou privées, la longueur de chaque façade donnant sur la voie sera limitée à 30 mètres par bâtiment (voir schéma indicatif ci-dessous).

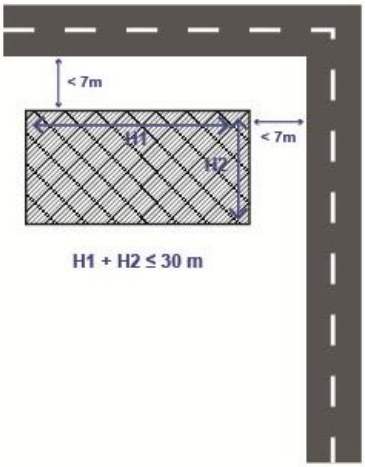


Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, le linéaire de façade est calculé sur chaque voie, et il ne pourra dépasser 30 mètres de linéaire de façade sur voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux sous-sols.

Toutefois, dans l'objectif d'éviter la perception d'un volume massif à l'angle de deux voies ou emprises publiques ou privées, quand l'implantation du bâtiment se fait à l'alignement ou à un recul inférieur à 7m au nu de façade, le linéaire cumulé des façades donnant sur les voies de ce bâtiment ne pourra pas dépasser 30 mètres (cf. schémas indicatifs ci-dessous).





- Pour les constructions de plus de 15 mètres de façades, des variations de volumétrie, décroché de façade et/ou de toiture et/ou rythme de balcons, sont à réaliser afin de garantir un rythme au bâti.

En outre, en zone UA :

- Les constructions doivent respecter les caractéristiques du séquençage volumétrique induit par le parcellaire si celui-ci est significatif de l'histoire urbaine.

En outre, en zones UB/1AUB (dont secteur UBl) et UC :

- Les constructions doivent respecter les caractéristiques du parcellaire si celui-ci est significatif de l'histoire urbaine.

En outre, en secteur UBl :

- Afin de laisser la part belle au cadre paysager environnant, les constructions nouvelles et les extensions par surélévation doivent observer une compacité et une simplicité de volumes.
- Le corps principal du bâti doit observer une épaisseur mesurée de manière à ne pas créer de trop larges pignons ayant un impact négatif dans l'environnement paysager.
- La forme de toiture doit également rechercher la meilleure intégration possible, en reproduisant les pentes de toitures environnantes (généralement entre 16° et 26°) en concordance avec les matériaux employés (le plus souvent une couverture traditionnelle en tuiles). De manière générale, le traitement de la ligne d'orientation du faîtage doit être orienté en rapport avec la voie (soit parallèle, soit perpendiculaire), à l'exception de typologies et de configuration de terrain particulières.
- Une volumétrie différente ne sera acceptée que sous réserve d'une recherche d'adéquation et d'intégration au contexte dans un parti architectural plus contemporain. Il pourra être refusé le cas échéant.
- Dans les deux cas, une qualité de composition (et d'exécution) est impérative afin de garantir une harmonie d'ensemble : les formes de toitures doivent donc conserver une cohérence avec le volume global du projet.

Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions

Voir la section 2 des règles générales en tête du chapitre 3.

En secteur UBI :

- Le contexte littoral et/ou paysager de la zone UBl implique une attention particulière dans l'aspect des constructions nouvelles et des extensions par surélévation afin de garantir une harmonie d'ensemble. Les règles suivantes s'ajoutent donc aux prescriptions précédentes.
- D'une manière générale, le projet doit proposer une réinterprétation contemporaine des volumes et des principes de composition du bâti traditionnel. L'architecture des constructions nouvelles et extensions par surélévation doit donc développer des volumétries simples et lignes sobres, en respectant les pentes de toiture traditionnelles.
- L'inscription dans la tonalité dominante doit notamment se faire au travers de matériaux (de préférence traditionnels) présentant une teinte et un aspect en adéquation avec le contexte et les constructions

environnantes : enduit traditionnel de coloration naturelle obtenue par des sables locaux, tuiles, ouvrages charpentés de bois, modénature de briques, (…).

- Une écriture architecturale autre et employant des matériaux différents ne pourra être acceptée que sous réserve d'une recherche d'intégration dans la composition d'ensemble (par la volumétrie comme par la tonalité des matériaux) qui doit être explicitée dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Elle pourra être refusée si jugée insuffisante par la collectivité.

5.1. FAÇADES

5.1.1. INTERVENTION SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- Le ravalement et les modifications de façades doivent conduire à améliorer l'aspect extérieur des constructions et/ou leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux, techniques et couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions ni leur insertion dans leur environnement.

- Les interventions sur les façades doivent être qualitatives et participer à la mise en valeur ou la (re)valorisation des caractéristiques du bâtiment ou son amélioration le cas échéant :
  - Respecter les caractéristiques structurelles des façades (porches, halls d'entrée, etc.) en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
  - Respecter leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, l'ordonnancement et la matérialité des baies, les devantures, les couvertures, etc. ;
  - Permettre l'insertion des éléments d'installations techniques sans altérer ses caractéristiques architecturales ;
  - Renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
  - Préserver et restaurer sauf en cas d'impossibilités techniques avérées : Les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ; Les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques, etc.) ; Les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies ; les soubassements des constructions.

- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, celle des constructions avoisinantes.

- Travaux d'isolation par l'extérieur : Les détails d'isolation par l'extérieur seront traités avec soin : détail d'encadrement et d'appui de fenêtre, angles, doubles peaux assurant un confort bioclimatique… Les matériaux composites et d'aspect synthétiques sont interdits.
  - En outre en zone Ua : les matériaux seront pérennes et naturels ;

5.1.2. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS PAR SURÉLÉVATION

- De manière générale, toutes les façades d'une construction doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale. Il sera recherché une harmonie architecturale (couleur, matériaux) sur chacune des façades.
  Le choix des matériaux et des couleurs devra être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant. Si l'animation des façades doit être recherchée (notamment par une mixité de matériaux qui peut être imposée en cas de grand linéaire), les matériaux et couleurs des constructions ne doivent pas être multipliés. Ils doivent en outre s'inscrire dans les tonalités du contexte urbain.

- Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent.

- Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

- Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions et les murs de soutènement doivent être traités de manière homogène.

- La cohérence de la composition passe par un travail sur les dimensions, les proportions globales, le rapport entre verticales et horizontales ainsi que la disposition des percements en lien avec l'organisation intérieure. Ce travail de composition doit faire écho aux façades traditionnelles environnantes.

- Les matériaux employés en façade doivent être qualitatifs et pérennes (stabilité de la matière dans le temps). Le projet doit notamment prévoir la protection des éléments saillants contre les infiltrations de l'eau pour éviter la dégradation des matériaux. Les murs bruts non conçus pour être apparents doivent être enduits ou recouverts.

- En cas de recours à un matériau traditionnel, il convient d'en respecter l'aspect et les modalités de mise en œuvre.

- Sont interdits :
    - En façade : les matériaux composites ou d'aspect synthétique, les finitions « brillantes » et aspects réfléchissant, les associations de couleurs criardes, les détails de finition inadaptés à l'environnement urbain.
    - En façade et pour les menuiseries (fenêtres, portes, volets) : les finitions « brillantes » et aspects réfléchissant, les associations de couleurs criardes, les détails de finition inadaptés à l'environnement urbain.

En outre, en zones UB/1AUB et en secteur UBl :

- Pour les extensions des habitations existantes situées sur des parcelles jouxtant directement une zone d'activités ou faisant face à celle-ci, une isolation phonique renforcée pourrait utilement être utilisée pour limiter les nuisances sonores.

En outre, en zone UC uniquement :

- Les couleurs des constructions ne doivent pas être multipliés. Elles doivent en outre s'inscrire dans les tonalités du contexte urbain.

5.2. TOITURES

5.2.1. INTERVENTION SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- 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.

- La pente de toiture doit être calculée en fonction du matériau employé.

- Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse végétalisée, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

- Pour les dispositifs permettant de capter l'énergie solaire la saillie est autorisée, mais doit être la plus réduite possible.

- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de manière à s'intégrer à l'environnement urbain du quartier et offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps.

- Les châssis de toit doivent soit être encastrés dans la toiture, soit suivre le plan de la couverture (en saillie), en limitant le plus possible le dépassement de ce plan. Ils doivent être 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.

L'inscription des châssis de toits doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser au total (somme des châssis) le tiers de la longueur de la toiture, débords de toit inclus.

5.2.2. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS PAR SURÉLÉVATION

- 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.

- En cas d'extension (dont l'extension par surélévation), de manière générale, il convient de privilégier les toitures à deux pans. Dans le cas où une autre forme de toiture est proposée (toiture terrasse, toiture mono-pente…), elle peut être admise si elle bénéficie d'un traitement qualitatif en harmonie avec le bâtiment existant et/ou les constructions environnantes.

- De manière générale les toitures des volumes principaux seront pentues. La pente de toiture doit être calculée en fonction du matériau employé.

- En cas d'extension (dont l'extension par surélévation) ou d'intégration d'une construction nouvelle dans un tissu urbain déjà constitué, une pente identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse pourra être imposée.

- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de manière à s'intégrer à l'environnement urbain du quartier et offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps :
  - Les matériaux utilisés pour les constructions nouvelles et extensions par surélévation sont soit des tuiles dans des teintes traditionnelles, soit des ardoises naturelles, soit des toitures terrasses végétalisées,
  - Des toitures-terrasses non végétalisées ainsi que le zinc sont autorisés pour les volumes secondaires, annexes, éléments de liaison. Ils sont traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple membrane d'étanchéité,
  - Du verre est autorisé pour les volumes secondaires au corps principal du bâtiment (exemple : élément de liaison),
  - D'autres matériaux pourront être utilisés pour les serres et les vérandas.

- Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse végétalisée, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture. La saillie est autorisée, mais doit être la plus réduite possible. Ils doivent être de couleur sombre ou de couleur similaire à celle de la toiture.

- Les châssis de toit doivent soit être encastrés dans la toiture soit suivre le plan de la couverture (en saillie), en limitant le plus possible le dépassement de ce plan. Ils doivent être 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.

- L'inscription des châssis de toits doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser au total (somme des châssis) le tiers de la longueur de la toiture, débords de toit inclus.

- Les pergolas bioclimatiques ne sont pas concernées par l'ensemble de ces dispositions.

En outre, en zone UB/1AUB et en secteur UBl :

A titre exceptionnel, en justifiant l'intégration paysagère et architecturale d'un volume de toiture plus contemporain, d'autres formes de toiture pourront être autorisées.

5.3. CLÔTURES

Voir la section 2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.3.1. Murs, murets et clôtures existant(e)s

Voir la section 2.1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.3.2. Nouvelles clôtures

- Les nouvelles clôtures doivent :
  - Être traitées comme une prolongation de l'architecture des constructions qu'elles accompagnent, soit en cohérence avec les éléments existants et clôtures environnantes de qualité ;
  - Employer des matériaux présentant un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

- Sont interdits :
  - Les végétaux artificiels
  - Les matériaux par plaques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

a. Nouvelle clôture sur voie ou emprise publique ou privée :

Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques ou privées, doivent contribuer à mettre en valeur le paysage urbain. Elles doivent être en harmonie avec les clôtures et constructions existantes donnant sur le même espace de desserte.

Elles seront constituées d'un muret de pierre, ou de maçonnerie enduit sur les deux faces, d'une hauteur comprise entre 0,70 m et 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 de hauteur au total. Elles devront être doublées d'une haie vive.

La hauteur des clôtures peut être supérieure aux règles édictées pour des impératifs de sécurité ou des motifs liés au dénivelé entre la voie et le terrain d'assiette du projet dûment justifiés, dans la limite de 1,80 m de hauteur au total et sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

Dans les secteurs soumis au PPRL, les clôtures pourront déroger à la règle pour rendre possible l'écoulement de l'eau.

b. Nouvelle clôture sur limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :
- D'une haie vive,
- D'un grillage doublé d'une haie vive,
- Soit d'une clôture en bois (brande, ganivelle, panneaux, …) doublée d'une haie vive.

Dans tous les cas, leur hauteur sera limitée à 1,80m.

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 sur tout ou partie de la clôture.

La hauteur des clôtures peut être supérieure aux règles édictées pour des motifs liés au dénivelé entre le terrain d'assiette du projet et les propriétés riveraines dûment justifié. Dans ce cas, la hauteur supplémentaire de clôture autorisée ne peut pas dépasser la hauteur du dénivelé existant et le projet doit garantir une bonne intégration paysagère de la clôture.

En continuité d'une clôture patrimoniale existante, il peut être imposé de se conformer aux murs et murets traditionnels, en suivant les dispositions décrites aux deux paragraphes précédents.

En zone UB/1AUB et en secteur UBl :

Il pourra être dérogé aux dispositions relatives à la hauteur ci-dessus quand la clôture se situe sur une parcelle jouxtant directement une zone d'activités, dans une limite de 2,50 mètres de hauteur maximum, et sous réserve de la végétalisation de la clôture.

Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres

Les prescriptions paysagères de ce secteur visent à protéger les structures végétales existantes (type boisements, bosquets, arbres isolés, jardins et parcs privatifs) et à améliorer la qualité urbaine et paysagère.

6.1. ESPACES LIBRES

Voir la section 3.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les éventuels espaces situés entre la voie ou emprise publique ou privée et les constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitations des constructions existantes, d'extensions, d'extensions par surélévation, de construction d'annexes et de terrains situés en deuxième rideau et au-delà.
- Pour les opérations de plus de 10 logements et/ou plus de 1000 m² de surface de plancher, un espace de convivialité extérieur, jeux, espaces jardinés doit être réalisé.

En outre, en zone UB/1AUB et en secteur UBl :

- Ces espaces doivent être constitués au minimum de 60% de pleine terre à l'exception des secteurs concernés par les OAP Rue de Nantes et bd Linz / Jean Moulin / route de Saint-Père sur les séquences urbaines identifiées « valoriser la façade urbaine par un traitement architectural qualitatif », où un aménagement plus urbain, terrasses, espaces de rencontres (…) permettra de développer un espace qualitatif entre l'espace public et les RDC actifs.

En outre, en zone UC :

- Ces espaces doivent être constitués au minimum de 60% de pleine terre.

6.2. PLANTATIONS

Voir la section 3.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.1. Règles concernant les plantations existantes

Voir la section 3.2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.2. Règles concernant les plantations nouvelles

Voir la section 3.2.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

- En cas de nouvelle construction principale ainsi que pour les espaces communs des opérations d'ensemble (permis groupés, permis d'aménager), la plantation d'arbres de haut jet est obligatoire :
  - Lorsque la surface des espaces libres est supérieure à 250 m2, 1 arbre de première grandeur pour 150m² d'espace en pleine terre.
  - Lorsque la surface des espaces libres est supérieure à 180m², 1 arbre de deuxième grandeur pour 100m² d'espace en pleine terre.
  - Lorsque la surface des espaces libres est supérieure à 100m², 1 arbre de troisième grandeur pour 60 m² d'espace en pleine terre.

6.3. OBLIGATION DE PLEINE TERRE

Voir la section 3.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

En zone UA :

- Tout projet de construction nouvelle doit comprendre un pourcentage de 20% de pleine terre qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet. Ce pourcentage est un minimum.
- Le pourcentage de pleine terre n'est pas applicable aux extensions, aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions, ainsi qu'à la construction d'annexes et aux terrains d'assiette de projets inférieurs à 100m2.

En zones UB/1AUB et en secteur UBl :

- Tout projet de construction nouvelle 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.
- 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. Cette disposition s'applique également aux bâtiments relevant de la destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », uniquement pour l'exercice d'activités médicales.
- Le pourcentage de pleine terre n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions.

En zone UC :

- Tout projet de construction nouvelle 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.

- Le pourcentage de pleine terre n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions.

6.4. COEFFICIENT DE NATURALITÉ

Voir la section 3.4 des règles générales en tête du chapitre 3.

En zone UA :

- Le coefficient de naturalité est de 0,3 pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m2, de 0,35 pour les parcelles de 500 m² à 750 m², et de 0,4 pour les parcelles supérieures à 750 m2. Les valeurs de coefficient de naturalité constituent un minimum à atteindre.

- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions, aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions ainsi qu'à la construction d'annexes, et aux terrains d'assiette de projets inférieurs à 100m2.

En zone UB/1AUB (sauf secteur UBl) :

- 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.

- 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. Cette disposition s'applique également aux bâtiments relevant de la destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », uniquement pour l'exercice d'activités médicales.

- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions.

En zone UBl :

- Le coefficient de naturalité est de 0,6 pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m2, de 0,65 pour les parcelles de 500 à 1000 m², de 0,7 pour les parcelles de 1000 à 1500 m², de 0,75 pour les parcelles de 1500 à 2000 m² et de 0,8 pour les parcelles supérieures à 2000 m².

- 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. Cette disposition s'applique également aux bâtiments relevant de la destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », uniquement pour l'exercice d'activités médicales.

- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions.

En zone UC :

- 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 m² 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.

- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions.

Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti

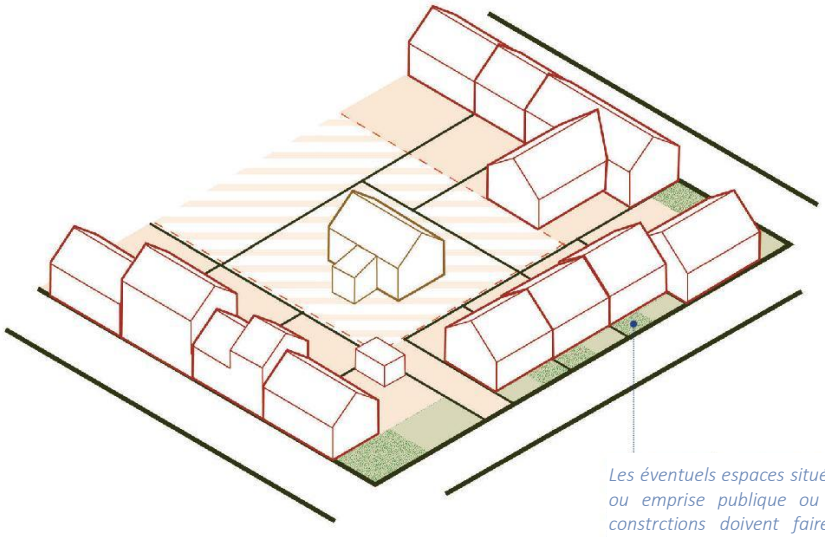
Voir la section 4 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les logements d'habitat collectif et intermédiaire doivent favoriser les logements traversants et bi-orientés.

- Pour une meilleure performance énergétique du bâtiment, les pièces de vies sont privilégiées côté sud et les pièces secondaires côté nord.

- Les logements mono-orientés au nord sont généralement interdits. Toutefois, dans le cas de logements collectifs et en cas d'impossibilité liée à la configuration et/ou l'orientation de la parcelle, il sera possible d'intégrer un logement mono-orienté par étage, sauf en rez-de-chaussée où ils restent interdits.

UA Traitement environnemental et paysager des espaces libres



Les éventuels espaces situés entre la voie ou emprise publique ou privée et les constrctions doivent faire l'objet d'un traitemet paysager.
Ces dispositions ne s'apliquent pas en cas de réhabilitations des constructions existantes, d'extensions, d'extensions par surélévation, de construction d'annexes et de terrains situés en deuxième rideau et au-delà.

Emprise considérée de l'espace libre entre la voie et la façade des constructions

Traitement paysager

Bande constructible principale (BCP) d'une épaisseur de 20m à partir de la voie / emprise publique

Bande constructible secondaire (BCS) au-delà de la BCP

Construction en BCP

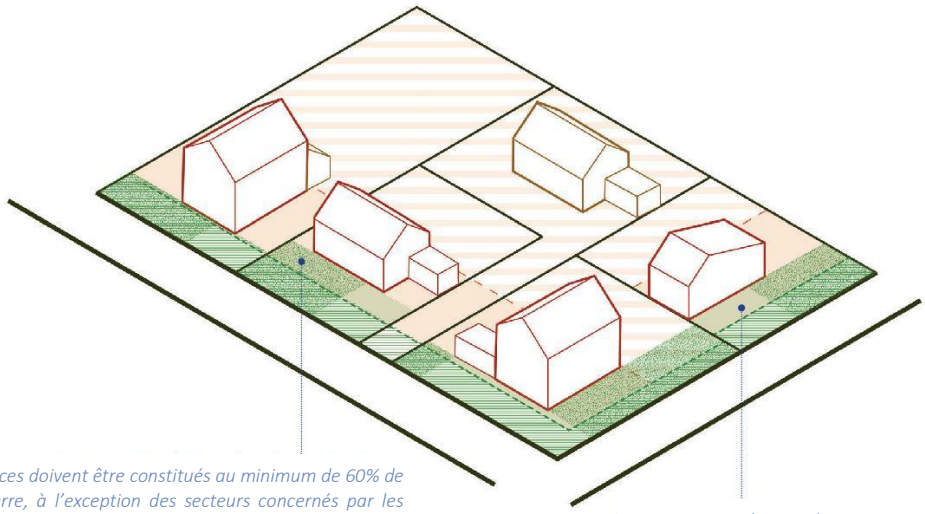
Annexe en BCP

Construction en BCS

Annexe en BCS

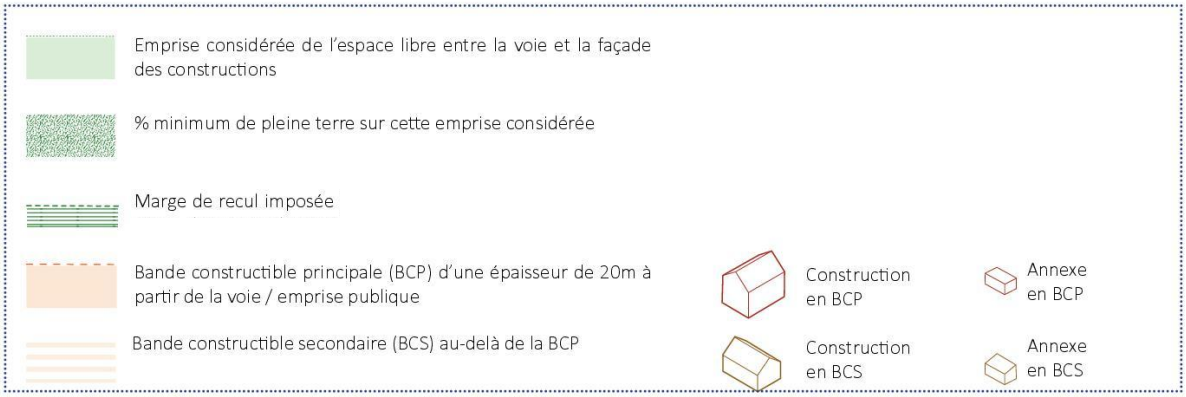
UB
UC

Traitement environnemental et paysager des espaces libres



Ces espaces doivent être constitués au minimum de 60% de pleine terre, à l'exception des secteurs concernés par les OAP Rue de Nantes et Boulevard de Linz / Jean Moulin / Route de Saint-Père sur les séquences urbaines identifiées « valoriser la façade urbaine par un traitement architectural qualitatif », où un aménagement plus urbain, terrasses, espaces de rencontres (...) permettra de développer un espace qualitatif entre l'espace public et les RDC actifs

Les espaces situés entre la voie ou emprise publique ou privée et les constrctions doivent faire l'objet d'un traitemet paysager.
Ces dispositions ne s'apliquent pas en cas de réhabilitations des constructions existantes, d'extensions, d'extensions par surélévation, de construction d'annexes et de terrains situés en deuxième rideau et au-delà.



Partie III. Équipement / réseaux / desserte / accès / stationnement

Article 8 - Desserte des constructions

8.1. ACCES ET VOIES DE DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Voir la section 5.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

8.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir la section 5.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

Article 9 – stationnement

9.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

9.1.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Voir la section 6.1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. En effet, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte énoncées.

9.1.2. Mode de calcul des places de stationnement

Voir la section 6.1.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

9.1.3. Normes de stationnement

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de logement :

- 1 place par logement social
- 1 place par logement pour les programmes situés à moins de 500 mètres de la gare de Pornic
- 1 place par logement de moins de 3 pièces, pour les autres catégories
- 2 places par logement d'au moins 3 pièces, pour les autres catégories.

Pour les constructions à usage d'hébergement : 1 place pour deux lits

Pour les constructions à usage d'hôtel et d'autres hébergements touristiques :
- 1 place par chambre.

En outre, en zone UA :

Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher : aucune place exigée,
- Au-delà de 50 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de restauration et de commerce de détail :
- Jusqu'à 200 m² de surface de plancher : aucune place exigée,
- Au-delà de 200 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

En outre, en zone UB/1AUB et en secteur UBl :

Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
- 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de restauration et de commerce de détail :
- Jusqu'à 150 m² de surface de plancher : aucune place exigée,
- Au-delà de 150 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

En outre, en zones UA, UB/1AUB et en secteur UBl :

Pour les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt :
- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

Pour les établissements d'enseignement : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les autres équipements d'intérêt collectifs et services publics, les cinémas et les centres de congrès et d'exposition : le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de des transports en commun et de l'offre de parking public…

9.2. STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour les constructions de logements collectifs, il est exigé au minimum :
  - 1 place de stationnement vélo par logement créé ayant jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 places de stationnement vélo par logement créé à partir de 3 pièces principales.

- Dimension des places de stationnement :
  - Une surface de 1,50 m² par place (hors espace de manœuvre) ;
  - Et un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une longueur ne devant pas être inférieure à 1,80 mètre lorsque le stationnement s'effectue en bataille, à 1,50 mètres lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 0,90 mètre lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal.

- Modalités de réalisation des places de stationnement :
  Les espaces de stationnement vélos doivent être :
  - Facilement accessibles depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir ;

- Facilement accessibles depuis/vers l'intérieur des constructions ;
- Couverts et sécurisés (cette obligation ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les activités autorisées dans la zone) ;
- Équipés d'un dispositif d'accroche sécurisé pour chaque vélo.

En outre, en zone UA :

- Pour les autres destinations et sous-destinations, il est exigé une place de stationnement vélo par tranche de 100m2 de surface de plancher.

En outre, en zone UB/1AUB et en secteur UBl :

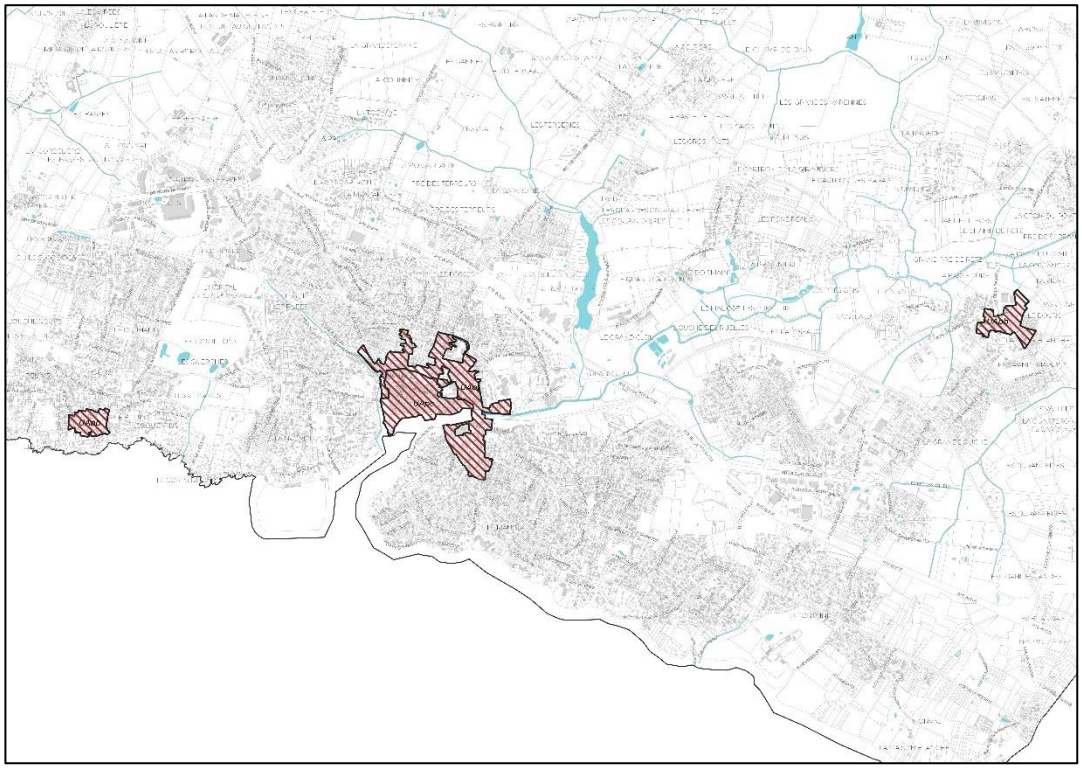
- Pour les constructions de bureaux, de services, de commerces, des emplacements de stationnement de vélo devront être prévus en adéquation avec les besoins du projet et conformes à la règlementation nationale relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos.

UA, UB, UC, uniquement en secteurs patrimoniaux

Il convient de se référer aux règles générales du chapitre 3 en complément de cette partie réglementaire.
En outre, des prescriptions graphiques (chapitre 2 du règlement) viennent compléter les règles par zones. Les OAP sectorielles et thématiques doivent être également prises en compte, de même que les servitudes d'utilité publique et le plan des hauteurs.

Il est rappelé qu'en dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement et d'un permis valant division, les règles édictées à l'« article 3 – Implantation du bâti », à l'« article 6.3 - Obligation de pleine terre » et à l'« article 6.4 – Coefficient de naturalité » de la « Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales » sont appliquées à chaque parcelle issue de la division. Les autres règles sont appréciées au regard du tènement d'origine.

UApb, UApc, UApf



UApb (Ste Marie /Clion)

Le secteur UApb concerne les anciens bourgs de Sainte-Marie-sur-mer et du Clion-sur-mer, aujourd'hui intégrés dans la zone urbaine de Pornic.

UApc (bourg castral)

Le secteur UApc concerne le cœur historique de la ville de Pornic, de l'ancien bourg castral d'origine médiévale (la « ville haute ») jusqu'au port (la « ville basse »).

UApf (faubourgs)

Le secteur UApf concerne les faubourgs directement attenants à cet ancien bourg médiéval, et qui se sont constitués le long des axes principaux ou en petits quartiers identitaires.

UBpg, UBpc, UBpp



UBpg (Gourmalon)

Le secteur UBpg concerne le lotissement de Gourmalon, créé selon une composition urbaine anticipée.

UBpc (corniche)

Le secteur UBpc concerne l'urbanisation qui s'est faite de façon spontanée sur la corniche à l'époque balnéaire, selon une implantation isolée dans un cadre paysager primordial. Il comprend un sous-secteur UBpc1, correspondant à l'emprise foncière de l'établissement de thalassothérapie, dont les bâtiments se caractérisent par une volumétrie très différente du reste du secteur UBpc et qui, par ses usages, nécessite des règles adaptées.

UBpp (paysage)

Le secteur UBpp est un secteur pavillonnaire paysager qui correspond au Domaine Calypso et à la Tocnaye.

UCp



Le secteur patrimonial de la zone UC dénommé UCp correspond aux noyaux ruraux anciens des écarts et hameaux rattrapés par l'urbanisation, parfois insérés dans le tissu pavillonnaire (tout en ayant conservé leur forme traditionnelle), et pour certains à la lisière de l'espace rural.

Partie I. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1 : Occupations et utilisations du sol

X : Occupations et utilisations du sol interdites
V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.
Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V).

	UApb, UApc, UApf	UBpg, UBpc, UBpc1	UBpp	UCp
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES (V), AUTORISEES SOUS CONDITIONS (V*) ET INTERDITS (X)				
HABITATION				
Logement	V*	V	V	V*
Condition (en secteurs UApb, UApc, UApf) : - Dans les rues concernées par des linéaires commerciaux (cf. prescriptions graphiques), les opérations sont autorisées sous réserve : • En cas de locaux existants à la date d'approbation du PLU ou de vitrines (même inoccupées) relevant des destinations et sous-destinations autorisées par ces linéaires commerciaux, de maintenir en rez-de-chaussée sur rue ces locaux avec une entrée dissociée de celle donnant accès aux éventuels logements. • En cas de constructions nouvelles sur rue, de créer des locaux relevant des destinations et sous-destinations autorisées par ces linéaires commerciaux, avec entrée dissociée de celle donnant accès aux éventuels logements. En secteur UApc uniquement : - un garage non accolé à une construction à usage d'habitation ne peut pas être transformé en logement. En secteurs UApb, UApc et UApf : - un garage accolé à une maison d'habitation peut être transformé en pièce de vie si une place de stationnement est recréée sur l'unité foncière.				
Conditions cumulatives (en secteur UCp) : - Selon l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, au sein des SDU, ne peuvent être autorisées que les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre en logement et d'implantations de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Les constructions nouvelles devront être réalisées au sein de l'enveloppe bâtie, mais les extensions de logements existants à la date d'approbation du PLU pourront aller au-delà de cette enveloppe bâtie. Les autorisations d'urbanisme seront soumises pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ; - Les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage, fumières, fosses à lisier…, devra atteindre au minimum 100 m.				
Hébergement	V	V	V	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	V*	X	X	X
Condition (en secteurs UApb, UApc, UApf) : Dans les rues concernées par des linéaires commerciaux (cf. prescriptions graphiques), les opérations sont autorisées sous réserve de préserver une entrée dissociée de celle donnant accès aux éventuels logements. En secteur UApc uniquement : - un garage peut être transformé en commerce s'il est situé dans un linéaire commercial				
Restauration	V	V*	X	X
Conditions cumulatives (en secteurs UBpg, UBpc, UBpc1) : - Être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances…) ; - Ne pas être exercé dans une construction à usage d'habitation ou une annexe à une habitation.				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V	X	X

	UApb, UApc, UApf	UBpg, UBpc, UBpc1	UBpp	UCp
Condition (en secteurs UApb, UApc, Uapf) : A l'exception des secteurs concernés par des linéaires commerciaux protégés renforcés.				
Hébergement hôtelier et touristique	V	V*	X	V*
Condition (en secteurs UBpg, UBpc, UBpc1) : Etre existants à la date d'approbation du PLU Condition (en secteur UCp) : Selon l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, au sein des SDU, ne peuvent être autorisées que les constructions et installations à des fins exclusive d'amélioration de l'offre en logement et d'hébergement et d'implantations de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.				
Cinéma	V	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V	V*	X	X
Condition (en secteurs UBpg, UBpc, UBpc1) : Être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances…)				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V*	X	X
Condition (en secteurs UBpg, UBpc, UBpc1) : Être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances…)				
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	V	X	X	X
Equipements sportifs	V	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V	X	X	X
AUTRE ACTIVITÉ DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE				
Industrie	X	X	X	X
Entrepôt	V*	X	X	X
Conditions cumulatives (en secteur UApb, UApc, UApf) : - être liée à une activité autorisée dans la zone - ne pas générer de nuisances pour les habitations				
Bureau	V	V*	X	X
Condition (en secteurs UBpg, UBpc, UBpc1) : Être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances …).				
Centre de congrès et d'exposition	V	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES (V), AUTORISEES SOUS CONDITIONS (V*) ET INTERDITS (X)				
Les piscines	V	V	V	V
Les affouillements et exhaussements de sol (tendant à modifier le relief du sol)	V*	V*	V*	V*
Conditions : - Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ; - Qu'ils soient nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ; - Qu'ils soient nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.				
Les aménagements de sol liés au stationnement et aux voies	V	V	V	V
Les carrières et installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X
Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux, ou aménagement admis dans la zone	X	X	X	X
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X

	UApb, UApc, UApf	UBpg, UBpc, UBpc1	UBpp	UCp
Le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs, les terrains aménagés pour le camping, les résidences mobiles de loisirs	X	X	X	X
Les dépôts de véhicules, l'entreposage de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	X	X	X
Les éoliennes non domestiques	X	X	X	X
Les éoliennes domestiques	X	X	X	X
Les parcs photovoltaïques au sol	V*	V*	V*	V*
Condition : Répondre aux critères de la loi APER ou être situé dans un secteur identifié dans la carte des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAEnR) (annexée au PLU)				
Les trackers solaires ou suiveurs photovoltaïques	X	X	X	X
Antenne de téléphonie mobile	V*	X	X	X
Conditions cumulatives (en secteurs UApb, UApc, UApf) : - ne pas être visible depuis l'espace public, - être intégrée dans un bâtiment existant, - ne pas être implantée à proximité immédiate d'une antenne existante et le cas échéant, le regroupement est imposé, - être mutualisée pour au moins deux opérateurs, sauf impossibilité technique avérée et dûment justifiée.				
La couverture et le busage des cours d'(eau, des fossés et des mares	V*	V*	V*	V*
Condition : En cas d'impératif technique pour des raisons de sécurité ou liés à des aménagements d'intérêt collectif, ou pour créer un accès autorisé par la collectivité et sur un linéaire de 5 mètres maximum.				
Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique	V*	V*	V*	V*
Condition : sous réserve de leur bonne intégration paysagère.				
Les constructions modulaires, constructions saisonnières et constructions sans fondation / le stationnement de mobil-home dans le cadre de chantiers de constructions	V*	V*	V*	V*
Sous réserve : - Soit d'être lié à un projet d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics - Soit dans le cas d'une construction saisonnière sur le domaine public - Soit dans le cadre d'un chantier de construction, pour une durée n'excédant pas celle des travaux et limitée à 3 ans maximum. - Dans tous les cas : d'être raccordés aux réseaux et d'être desservis par les équipements publics, dans les conditions réglementaires en vigueur				
Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, même si leur destination n'est pas autorisée dans l'article 1 ci-dessus	V	V	V	V
Les installations classées et leurs extensions	V*	V*	V*	V*
Conditions cumulatives : - Qu'elles respectent la réglementation environnementale sur les installations classées, - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs, - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de réduire les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté, - Qu'elles n'entraînent pas de périmètre de protection sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services public. - Qu'elles ne se situent pas au sein d'un secteur déjà urbanisé (SDU)				
Les constructions, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages dans une bande de 10 mètres comptée par rapport au point haut de la berge des cours d'eau non busés, et dans une bande de 10 mètres comptée par rapport à l'axe des cours d'eau busés	V*	V*	V*	V*
Dans cette bande de 10m, seules sont autorisées : - la réalisation d'infrastructures et ouvrages de franchissement et des ouvrages d'intérêt collectif en lien avec la gestion et les usages de l'eau ; - la réalisation des clôtures sans maçonnerie permettant un accès pour l'entretien du cours d'eau et des berges.				
Les cabanes à usage de jeu d'enfant	V*	V*	V*	V*

	UApb, UApc, UApf	UBpg, UBpc, UBpc1	UBpp	UCp
Conditions cumulatives : - Avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² ; - Être situés en recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives et ne pas créer de vue sur les parcelles voisines ; - Être installées à moins de 3 mètres de hauteur par rapport au sol naturel ; - Ne pas porter atteinte à la pérennité de l'arbre dans lequel elles sont installées.				
Les bâtiments de stockage et de conditionnement	X	X	X	V*
Conditions cumulatives (en secteur UCp) : - Qu'ils soient liés à une activité agricole et compatibles avec le voisinage des zones habitées - Qu'ils ne se situent pas au sein d'un secteur déjà urbanisé (SDU)				
Les châssis et les serres de jardin à usage individuel, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la rue et qu'ils soient intégrés dans l'aménagement urbain et paysager.	V*	V*	V*	V*
Condition : Les châssis et les serres de jardin à usage individuel, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la rue et qu'ils soient intégrés dans l'aménagement urbain et paysager.				

En outre :

- Sont interdits, dans le périmètre du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) reportés sur le plan des annexes du PLU, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés dans le cadre du règlement du PPRL ;
- Dans les secteurs concernés par des zones inondables identifiées au titre de l'atlas des zones inondables, les dispositions émises au chapitre 2 du règlement graphique sont applicables. Dans la mesure où ces secteurs inondables sont urbanisés, ils ne seront pas concernés par le principe d'inconstructibilité édicté par la disposition 1-1 du PGRi rappelée au chapitre 1 du titre II du présent règlement. Toutefois, en accord avec la disposition 2-1 du PGRi, tout projet pourra y être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes.
- Sont autorisées, dans les périmètres liés au risque technologique de la Minoterie identifiés au règlement graphique, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne créent pas de nouveaux locaux à sommeil.

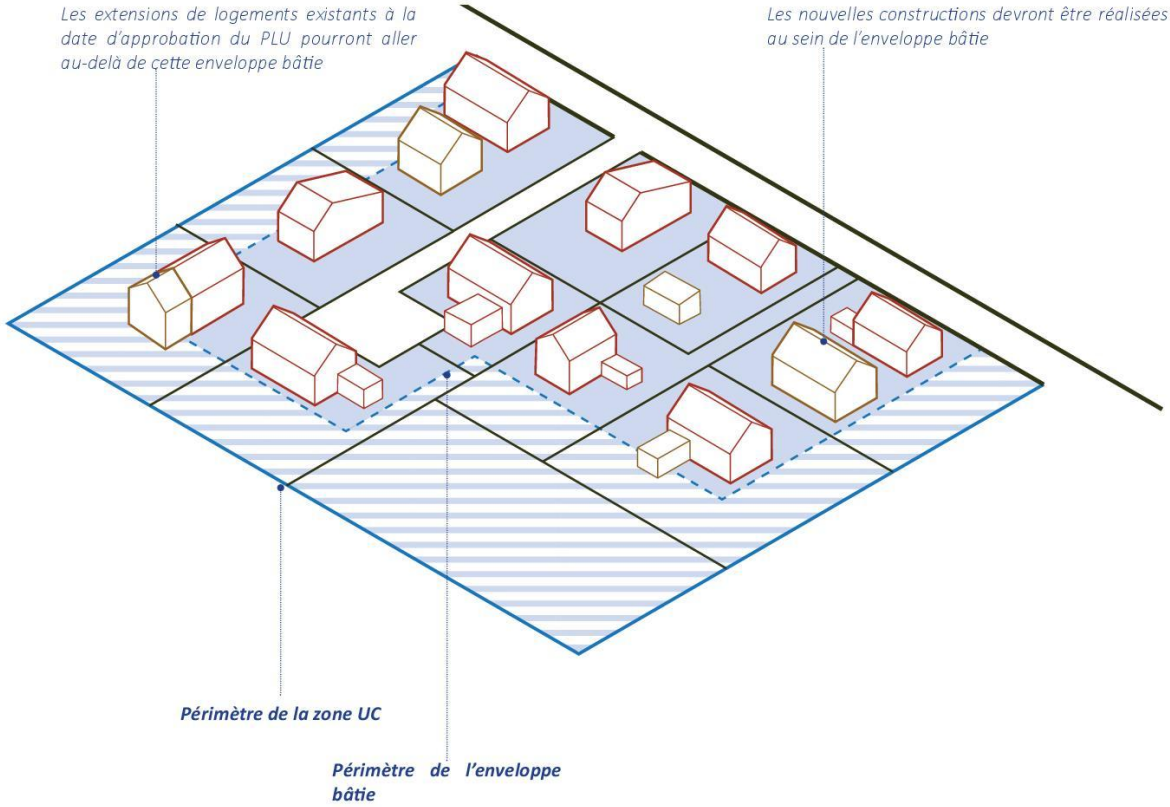
Article 2 : Mixité sociale

En cas de réalisation d'un programme comprenant 4 logements ou plus, 25 % minimum du nombre de logements devra être affecté à des logements sociaux (prioritairement PLUS, PLAI, BRS).

Pour les projets situés dans les périmètres d'OAP, il convient de se référer aux objectifs définis dans l'OAP.

SDU

Au sein des SDU, ne peuvent être autorisées que les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre en logement et hébergement et d'implantations de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.



Périmètre de l'enveloppe bâtie

Zone ne pouvant accueillir de nouveaux logements (même si la parcelle est en secteur UC)

Construction et annexe existante à la date d'approbation du PLU

Nouvelle construction, extension ou annexe

Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales

Article 3 - Implantation du bâti

a. Règles générales :

Tout projet doit s'inscrire dans le respect du tissu urbain existant afin de maintenir ses qualités et spécificités. Les règles qui suivent concourent toutes au maintien de cet objectif.

En secteurs UApb, UApc et UApf :

Les prescriptions réglementaires sur la forme urbaine répondent aux enjeux suivants :
*- Préserver **la cohérence de l'ancien bourg castral d'origine médiévale** (structure viaire, parcellaire, …) et la **lecture de la stratification urbaine** (enceinte, …)*
*- Préserver **la silhouette urbaine** : en particulier assurer une volumétrie de toiture cohérente, limiter les émergences parasites*
- Valoriser la topographie et les liaisons entre ville haute et basse
- Travailler l'espace urbain en lien avec le patrimoine bâti en s'inscrivant dans une continuité des espaces et une identité des lieux (réflexion d'ensemble, à une échelle élargie)

- Les constructions nouvelles et surélévations par extension doivent donc :
  - S'insérer dans la densité et les formes urbaines traditionnelles ou spécifiques de l'îlot et des îlots voisins (respect de la silhouette compacte, du caractère groupé des constructions et de la continuité du bâti)
  - Être cohérentes avec la trame parcellaire et les programmes et usages futurs (cohérence qui s'appuie sur l'échelle, les volumétries, le mode d'implantation des constructions environnantes mais aussi sur le principe de continuité urbaine sur rue et d'intégration dans le paysage urbain)
  - Permettre de créer ou de retrouver une qualité urbaine (ne doivent pas compromettre la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager et la respiration du tissu urbain (existant et créé))
  - Garantir une continuité visuelle du bâti sur rue (soit par les façades elles-mêmes, soit par des éléments de clôture)
  - Assurer les meilleures conditions d'éclairement (à toutes les constructions principales, nouvelles comme existantes)

- Dans le cas d'une reconstruction, le maintien de l'ancienne implantation peut être imposé si cette disposition participe du caractère et de la qualité urbaine du secteur.

UAp Caractéristiques du tissu urbain des bourgs

Sauf secteur UApf

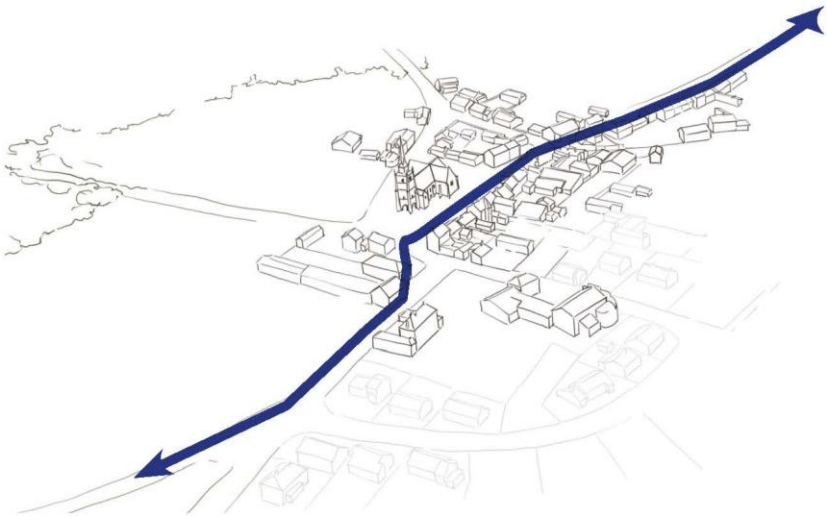


Dans la ville haute de Pornic, le tissu urbain est particulièrement dense et s'inscrit dans une topographie spécifique occasionnant des échappées visuelles et façonnant la silhouette urbaine.

La trame urbaine du bourg est en grande partie constituée par le réseau de voies (qui se manifeste par une hiérarchie des profils de rues) et par un parcellaire hérité de l'époque médiévale.



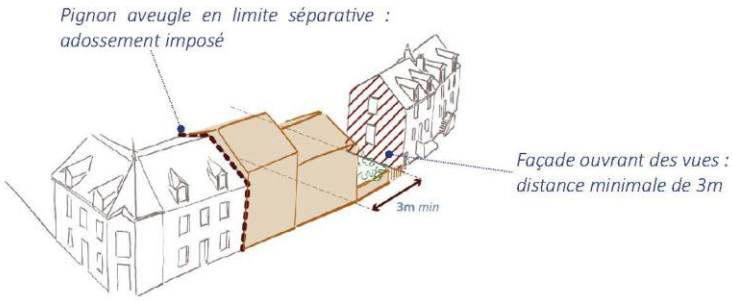
Bien qu'ils se concentrent autour d'un noyau central constitué par leurs églises, les bourgs de Sainte-Marie et du Clion-sur-mer s'inscrivent dans une même composition urbaine constituée le long des voies principales.



UAp

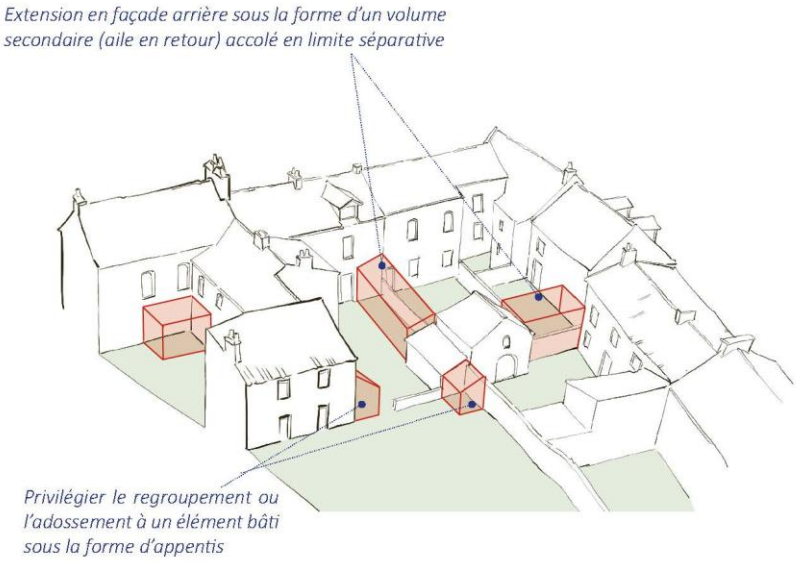
Sauf secteur UApf

Implantation du bâti : limites séparatives



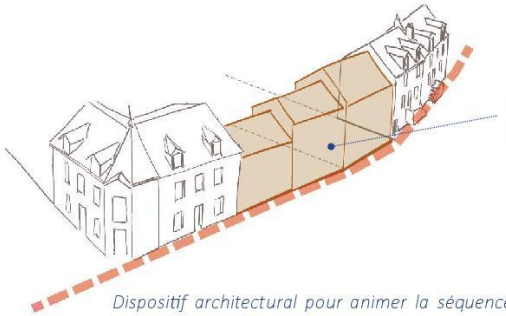
Implantation du bâti : extensions et annexes

Objectif de respiration des espaces libres et d'ensoleillement des cours et façades arrières dans un tissu urbain parfois très dense



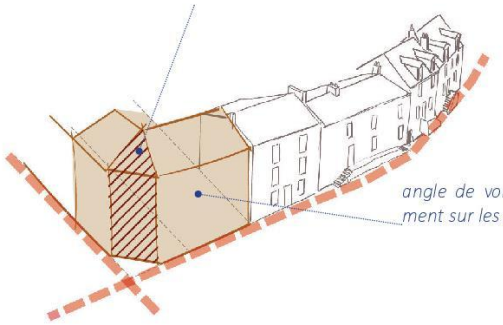
Implantation du bâti : alignement sur voies & Saillies autorisées

UApc

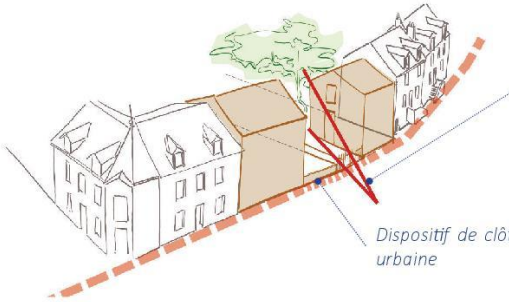


Implantation à l'alignement des voies depuis le sol jusqu'à l'égout de toiture

Dispositif architectural pour animer la séquence urbaine (pan coupé)

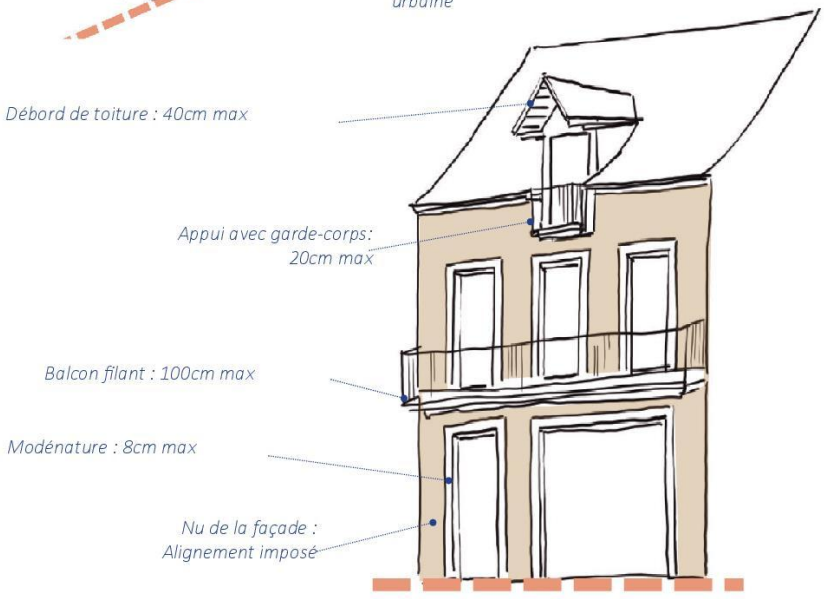


angle de voies : implantation à l'alignement sur les deux rues



Mise en valeur d'un élément de paysage et échappée visuelle vers le cœur d'îlot

Dispositif de clôture créant une continuité urbaine



En secteurs UBpg, UBpc, UBpc1 et UBpp :

Les prescriptions réglementaires sur la forme urbaine et le cadre paysager répondent aux enjeux suivants :
- Préserver le cadre paysager qui forme l'identité des quartiers balnéaires (jardins, plantations), et en particulier sur la corniche qui doit rester un espace largement arboré
- Préserver la forme urbaine dans la composition originelle des lotissements de Gourmalon et des Grandes Vallées
- Préserver les éléments patrimoniaux qui accompagnent le bâti et participent à la qualité paysagère (murets, grilles et clôtures; kiosques ; citernes ; …) et assurer une continuité et qualité d'ensemble dans le traitement des nouvelles clôtures.

- En fonction de leur localisation, les constructions nouvelles et extensions par surélévation doivent donc :
  - Soit s'insérer dans le principe de composition originelle des lotissements (de Gourmalon et des Grandes vallées) ; qui se traduit dans le respect des perspectives urbaines et vues dégagées vers la mer, de la valorisation d'un cadre paysager et arboré, de la continuité des frontalités urbaines par des clôtures de qualité.
  - Soit respecter les principes d'implantation sur la corniche avec une exigence particulière pour le cadre paysager largement arboré.

- Pour mémoire, les conditions d'implantation des constructions nouvelles, des extensions par surélévation ou de modifications de constructions existantes sont soumises à des prescriptions graphiques *(se référer au chapitre dédié)*

- Dans tous les cas, les constructions nouvelles et extensions par surélévation doivent :
  - Être cohérentes avec le mode d'implantation des constructions environnantes (cohérence qui s'appuie sur l'échelle, les volumétries, le mode d'implantation, mais aussi sur la continuité et la qualité du cadre paysager) ;
  - Permettre de créer ou de retrouver une qualité urbaine et paysagère (ne doivent pas compromettre la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager et la respiration du tissu urbain (existant et créé).

- Dans le cas d'une reconstruction, le maintien de l'ancienne implantation peut être imposé si cette disposition participe du caractère et de la qualité urbaine et paysagère du secteur.

- Dans certains cas, des règles particulières s'appliquent au sous-secteur UBpc1, qui concerne l'établissement de thalassothérapie.

Caractéristiques des quartiers balnéaires UBpg



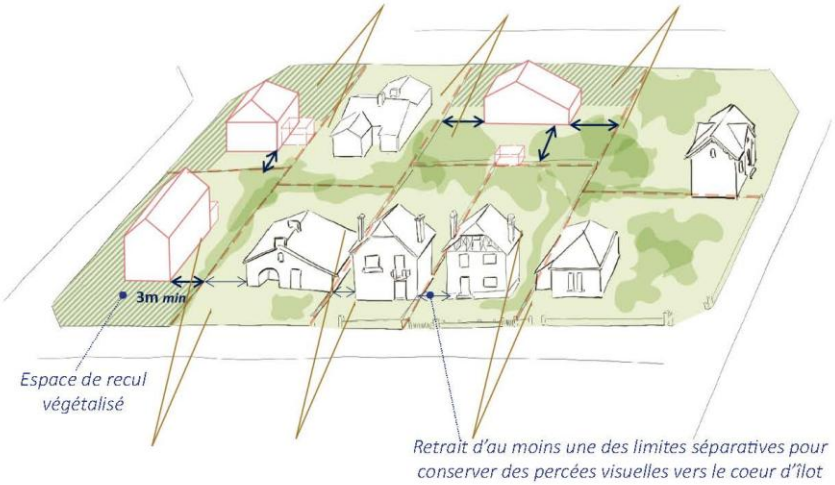
Entièrement créé à la fin du XIXe siècle, l'urbanisation du lotissement de Gourmalon s'est toutefois faite en plusieurs phases successives, avec notamment une importante densification à partir des années 1950

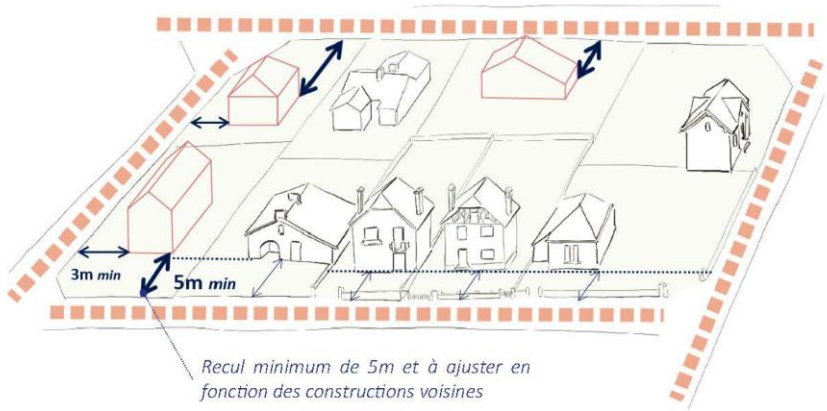


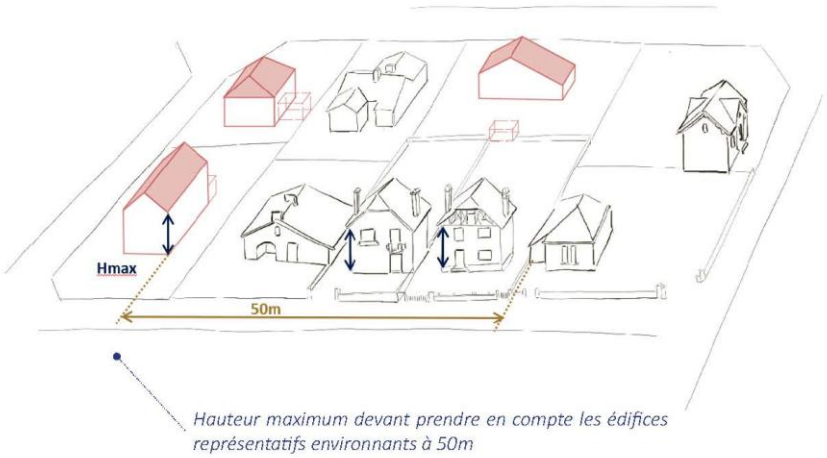


Le quartier conserve cependant les spécificités de la composition urbaine d'origine : de grandes diagonales qui aboutissent entre quadrillage et percées vers l'océan. Les règles d'implantation, le dessin et traitement des rues et des clôtures confèrent une identité forte à ce quartier.

UBpg Implantation du bâti Hauteur et volumétrie







En secteur UCp :

Les prescriptions réglementaires sur la forme urbaine et le cadre paysager répondent aux enjeux suivants :
- Préserver la forme urbaine des anciens écarts et hameaux autrefois en zone rurale et aujourd'hui rattrapés par l'urbanisation, et encadrer l'évolution du bâti par des règles adaptées à cette forme spécifique.

- Les constructions nouvelles et extensions par surélévation doivent donc :
  - S'insérer dans la densité et les formes urbaines traditionnelles des anciens hameaux et écarts
  - Être cohérentes avec le mode d'implantation des constructions environnantes (cohérence qui s'appuie sur l'échelle, les volumétries, le mode d'implantation, mais aussi sur la continuité et la qualité du cadre paysager) ;
  - Permettre de créer ou de retrouver une qualité urbaine et paysagère (ne doivent pas compromettre la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager et la respiration du tissu urbain (existant et créé).

- Dans le cas d'une reconstruction, le maintien de l'ancienne implantation peut être imposé si cette disposition participe du caractère et de la qualité urbaine et paysagère du secteur.

- Pour la section (déclassée) comprise entre le rond-point à l'intersection de la rue de la Bernerie et de la rue de la Fontaine aux Bretons, et jusqu'à la limite communale avec La Bernerie-en-Retz : les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul minimum de 17 mètres par rapport à l'axe de la voie.

3.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voir la section 1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

a. Règles générales :

Voir la section 1.1.a des règles générales en tête du chapitre 3.

Toute construction doit s'inscrire dans le tissu urbain en continuité du front bâti existant ou en créant une articulation urbaine et architecturale avec celui-ci.

En secteur UApb :

- Le rapport primordial à la voie doit être conservé dans l'implantation des constructions. Pour les constructions principales, la règle générale est donc de s'implanter à l'alignement des voies. Cette disposition concerne le nu de façades depuis le sol jusqu'à l'égout de toiture (hors saillie admise *se référer à l'article correspondant.*)

- Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, les règles d'implantation s'appliqueront uniquement à la façade faisant face à l'accès principal du terrain. Pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée, la construction sera implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres. Un recul moindre pourra être autorisé ou imposé dans l'alignement des constructions existantes sur cette voie ou emprise publique ou privée.

En secteur UApc :

La structure viaire de l'ancien bourg castral, principalement héritée de l'époque médiévale, participe à la cohérence de la forme urbaine. La préservation des caractéristiques historiques de l'implantation du bâti par rapport aux voies (à l'alignement) est donc un enjeu majeur.

- Le rapport primordial à la voie doit être conservé dans l'implantation des constructions. Pour les constructions principales, la règle générale est donc de s'implanter à l'alignement des voies. Cette disposition concerne le nu de façades depuis le sol jusqu'à l'égout de toiture (hors saillie admise *se référer à l'article correspondant.*)

  Toute parcelle non bordée par une voie (par exemple issue d'une division parcellaire), est donc inconstructible de fait.

- Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, l'implantation à l'alignement sur ces voies ou emprises doit être respectée pour structurer l'espace libre et renforcer le caractère urbain de l'îlot. Un dispositif architectural spécifique (pan coupé, balcon, …) peut être admis voire imposé pour animer la séquence urbaine.

En secteur UApf :

- Dans la bande de constructibilité principale (BCP) de 20 mètres de profondeur, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, pour au moins 85% du linéaire du nu de façade de la ou des constructions.

  En cas de retrait ponctuel, et dans le respect des 85% minimum, une continuité visuelle doit être assurée par un traitement architectural permettant d'assurer la continuité du front bâti. Cette continuité ne pourra pas être assurée par un carport.

  Cette règle d'alignement ne s'applique pas aux attiques.

- Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, les règles d'implantation s'appliqueront uniquement à la façade faisant face à l'accès principal du terrain. Pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée, la construction sera implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres. Un recul moindre pourra être autorisé ou imposé dans l'alignement des constructions existantes sur cette voie ou emprise publique ou privée.

En secteurs UBpg, UBpc, UBpc1 et UBpp :

Les constructions nouvelles ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère qui fait la spécificité des quartiers balnéaires. Leur implantation doit donc permettre une respiration suffisante pour assurer la continuité de l'écrin végétal, tout en assurant la lisibilité de la trame urbaine.

En outre, en secteur UBpg :

La structure viaire originelle du lotissement est restée intacte : elle participe à la cohérence de la forme urbaine. Sa préservation, ainsi que la perpétuation des implantations historiques, sont donc des enjeux majeurs.

- Pour les constructions principales, la règle générale est de s'implanter en retrait des voies pour laisser un espace paysager au-devant du bâti.

- La distance de retrait doit s'apprécier en fonction des constructions voisines afin de conserver une séquence cohérente et doit permettre de dégager un espace suffisant pour réaliser des plantations et tenir compte de l'ensoleillement. Un retrait minimum de 5m est à respecter.

- Dans le cas particulier d'un angle de voies, le retrait minimum sur la desserte secondaire est de 3m.

- La voie doit cependant rester l'axe structurant dans l'organisation et la composition des volumes :
  - Le « nu » de façade doit suivre un alignement parallèle à la voie en respectant le retrait minimum imposé.
  - Les constructions en second rang déconnectées du tissu viaire originel du lotissement sont interdites.
  - En cas de clôture sur le front de rue, la qualité doit être recherchée *(se reporter au chapitre dédié).*

En outre, en secteurs UBpc et UBpc1 :

Sur la corniche, l'implantation du bâti est plus libre sur la parcelle mais nécessairement en retrait de la voie (avec laquelle un lien formel n'est pas toujours établi : le paysage est l'élément le plus structurant).

- Pour les constructions principales, la règle générale est de s'implanter en retrait des voies pour laisser un espace paysager au-devant du bâti, avec un retrait de 5m minimum de toutes les voies bordant la parcelle.

- Le front de rue doit être marqué par une clôture de qualité (se reporter au chapitre dédié).

En outre, en secteur UBpp :

- Dans la bande constructible principale de 20 mètres de profondeur, les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 10 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée.

- Au-delà de cette bande de constructibilité principale, dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des annexes, des extensions mesurées, des réhabilitations et des extensions par surélévation des constructions existantes.

En secteur UCp :

L'implantation des anciennes constructions rurales, généralement à l'alignement des voies, est révélatrice de l'irrégularité de leur tracé originel. Cette dilatation de l'emprise publique ou privée participe à la qualité des lieux et est à préserver.

- Le rapport primordial à la voie doit être conservé dans l'implantation des constructions qui doivent rechercher l'intégration au tissu préexistant. En particulier, les constructions dont l'implantation ne s'inscrit pas dans le tissu viaire originel de l'ancien hameau ou de l'écart sont interdites.

- Pour les constructions principales, la règle générale est donc de s'implanter :
  - Soit à l'alignement des voies (dans la majorité des cas). Cette disposition concerne le nu de façades depuis le sol jusqu'à l'égout de toiture (hors saillie admise) et dans le cas particulier d'un angle de voies, ou de parcelles bordées de plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, la construction doit s'aligner *a minima* sur la voie la plus structurante (participant à la cohérence urbaine).
  - Soit en retrait des voies (disposition pour laisser un espace paysager au-devant du bâti et tenir compte de l'ensoleillement). La distance de retrait doit s'apprécier en fonction des constructions voisines, le « nu » de façade doit suivre un alignement parallèle à la voie et le front de rue doit être marqué par une clôture de qualité (se reporter au chapitre dédié). L'espace de recul doit être traité dans un souci de mise en valeur de l'architecture et de la séquence urbaine. Une continuité d'aspect dans la matérialité et/ou un dispositif de clôture peuvent être imposés pour assurer la continuité urbaine.

- Pour la section (déclassée) comprise entre le rond-point à l'intersection de la rue de la Bernerie et de la rue de la Fontaine aux Bretons, et jusqu'à la limite communale avec La Bernerie-en-Retz, un recul de 17 m doit être observé.

b. Règles alternatives :

Voir la section 1.1.b des règles générales en tête du chapitre 3.

En secteurs UApc, UApb et UApf :

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 :
- Afin de créer une échappée visuelle qualitative vers le cœur d'îlot ;
- Dans le cas particulier d'une vaste parcelle (à partir de 500m²) et/ou d'un programme autre que la maison de ville ;

En cas d'application des règles alternatives, l'espace de recul doit être traité dans un souci de mise en valeur de l'architecture et de la séquence urbaine. Une continuité d'aspect dans la matérialité et/ou un dispositif de clôture peut être imposé pour assurer la continuité urbaine.

En secteurs UBpg, UBpc et UBpc1 :

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 :
- Pour respecter un ordonnancement existant contribuant à la qualité ou la cohérence du front urbain et dans le but d'assurer la continuité d'une séquence cohérente présentant un alignement sur rue ou un retrait inférieur à 5m ;
- Dans une recherche d'articulation qualitative avec le bâti voisin (aile en retour, …) ;
- De vastes parcelles présentant un long linéaire sur rue pouvant recevoir du bâti à l'alignement des voies sans porter atteinte au cadre paysager ;
- D'une configuration spécifique de parcelle (parcelle peu profonde, recherche d'ensoleillement, …), pour laquelle une distance de retrait inférieure à 5m pourra être tolérée.

3.2. SAILLIES SUR VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES hors constructions patrimoniales repérées au plan graphique

a. Règles générales :

- Dans les cas où l'alignement sur voie est toléré (se reporter à la règle correspondante) et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de la voie ou emprise publique pour tenir compte de contraintes de sécurité ou d'accessibilité, la création de saillies par rapport au nu de la façade ou de creux en limite d'espace public n'est admise que sous les formes suivantes et à condition d'une bonne intégration architecturale et d'une adéquation au paysage urbain :
    - Sous forme de modénatures dans une limite de 8 cm,
    - Sous forme d'appuis avec garde-corps (balconnets) dans une limite de 20 cm,
    - Sous forme d'un balcon filant, dans une limite de 100 cm,
    - Sous forme de débord de toiture, dans une limite de 40 cm,
    - Dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite de 30 cm et lorsque le présent règlement l'autorise (se référer à l'article dédié),

b. Règles alternatives :

- Des dispositions et dimensions différentes (saillie plus ou moins importante, retrait d'un niveau, …) peuvent être imposées ou admises de manière à préserver la continuité des façades et la qualité des séquences urbaines.

- Il en est de même pour les habillages de façades liés aux devantures des activités en rez-de-chaussée

3.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites séparatives.

a. Règles générales :

En secteurs UApc et UApb :

Lorsqu'un ou plusieurs bâtiments voisins présentent une façade aveugle en limite séparative, l'adossement de la construction à au moins un bâtiment est imposé, sauf si cette implantation est de nature à obstruer des ouvertures existantes, et dans ce cas une distance minimale de 3m est à respecter à l'exception des débords de toitures (et éléments techniques associés) inférieurs à 40 cm.

En l'absence de bâtiment voisin, la construction doit s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, ce retrait doit, en tout point de la construction, être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres (D = H/2 ≥ 3,00 mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).

En secteur UApf :

Voir la section 1.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

Dans la bande constructible principale (BCP) :

Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.
En cas de retrait, ce retrait doit, en tout point de la construction, être égal au moins à la moitié de la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres (D = H/2 ≥ 3,00 mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).
Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.

Dans la bande constructible secondaire (BCS) :

Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.
En cas d'implantation en strictes limites, la hauteur maximale à l'adossement est limitée à 4 mètres.
En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ce retrait doit, en tout point de la construction, être égal au moins à la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres (D = H ≥ 3,00 mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).
Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.

En secteur UBpp :

Voir la section 1.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Ce retrait doit, en tout point de la construction, être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres (D = H/2 ≥ 3,00 mètres), pour le Domaine de Calypso et 4,00 mètres pour la Tocnaye, à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées). Cette distance pourra

être portée à un minimum de 5,00 m en cas de corps de bâti présentant une implantation en équerre par rapport à la voie.

- L'implantation en limite de propriété n'est possible que pour les annexes d'une hauteur maximale de 3m20.

- Lorsque le terrain d'assiette du projet se situe en limite de zone agricole et/ou naturelle identifiée au PLU en tant que telle, les constructions nouvelles ne doivent pas s'implanter sur cette limite. Elles devront être en retrait de 6 mètres minimum.

En secteur UBpg :

- Les constructions principales doivent s'implanter en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales. Cette distance de retrait doit être en tout point de la construction au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres (D = H/2 ≥ 3,00 mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées). Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.

En secteurs UBpc et UBpc1 :

- Les constructions principales doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives. Cette distance de retrait doit être en tout point de la construction au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres (D = H/2 ≥ 3,00 mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).
  Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci, ainsi qu'aux annexes *(dont les conditions d'implantations sont détaillées ci-après).*

En secteur UCp :

Voir la section 1.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les constructions principales doivent s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives, en tenant compte des dispositions suivantes :
  - Si la construction principale est implantée en retrait de voirie, elle doit *a minima* s'implanter sur l'une des limites séparatives pour s'inscrire dans le maillage urbain ;
  - Lorsqu'un ou plusieurs bâtiments voisins présentent une façade aveugle en limite séparative, l'adossement de la nouvelle construction est préférable.

- La distance de retrait doit être en tout point de la construction au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres (D = H/2 ≥ 3,00 mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées). Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.

- Si la construction est une annexe, elle peut en outre être implantée soit en continuité du bâti existant soit en limites séparatives, ou peut être adossée à la clôture

- Lorsque le terrain d'assiette du projet se situe en limite de zone agricole et/ou naturelle identifiée au PLU en tant que telle, les constructions nouvelles ne doivent pas s'implanter sur cette limite. Elles devront être en retrait de 6 mètres minimum.

En outre, dans tous les secteurs patrimoniaux :

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie ainsi que les lucarnes peuvent s'implanter différemment pour tenir compte des contraintes techniques et de sécurité ;
- Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite séparative, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec cette limite séparative, un angle de 90° minimum. Néanmoins, dans le cas de terrains présentant une configuration irrégulière ou atypique, une tolérance jusqu'à 10° par rapport à la référence de 90° est admise ;
- Les bassins des piscines (hors margelles) sont obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- En cas de présence d'une haie identifiée au règlement graphique, les constructions nouvelles, installations, aménagements doivent respecter un recul d'au moins :
    - 5m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'arbres de haut-jet et en respectant au minimum un recul équivalent à 1 fois le rayon du houppier (si celui-ci dépasse 5m).
    - 2m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'une strate arbustive
- Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

b. Règles alternatives :

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 :

- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension par surélévation ou d'extension limitée d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;

En secteurs UApf et UBpp :

- Pour les sous-sols et rez-de-chaussées semi-enterrés dédiés au stationnement de véhicules, il peut être admis, en cas d'implantation en retrait des limites séparatives, une implantation entre 0 et 3 mètres du nu de la façade du sous-sol et/ou du rez-de-chaussée semi-enterré ;
- Pour préserver ou assurer la pérennité ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité s'il structure le paysage ;
- Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) et pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou emprises publiques, pour que le projet s'insère dans le site ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension limitée d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions.

En secteurs UApc et UApb :

- Dans le cas de configurations plus complexes afin de répondre à une meilleure insertion urbaine ;
- Dans le cas d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial dont la préservation et la mise en valeur risqueraient d'être mises à mal par une telle implantation.

En secteurs UBpg, UBpc et UBpc1 :

- Pour respecter un ordonnancement existant contribuant à la qualité ou la cohérence du front urbain et dans le but d'assurer la continuité d'une séquence cohérente présentant une succession de bâtis implantés en limite séparative ;
- Dans une recherche d'articulation qualitative avec le bâti voisin ;
- Dans le cas de vastes parcelles présentant un large linéaire sur rue et pour lesquelles un retrait de l'ensemble des limites séparatives peut être imposé ;
- Pour préserver ou assurer la pérennité ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité s'il structure le paysage ;
- Afin de créer une échappée visuelle qualitative vers le cœur d'îlot ;
- Lorsque les constructions et installations nécessitent une fondation, et qu'elles doivent respecter, vis-à-vis des arbres de haut jet à conserver selon avis de la collectivité ou protection graphique, une distance permettant de préserver de manière pérenne leur système racinaire.

En secteur UCp :

- Pour respecter un ordonnancement existant et dans le but d'assurer la continuité d'une séquence cohérente présentant une succession de bâtis implantés en limite séparative ;
- Dans une recherche d'articulation qualitative avec le bâti voisin ;
- Pour préserver ou assurer la pérennité ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité s'il structure le paysage ;
- Pour préserver un arbre de haut jet et son système racinaire qu'il apparaîtrait nécessaire de préserver compte tenu de la situation des lieux.

3.4. IMPLANTATION DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Tout projet d'extension doit s'insérer dans le paysage sans altérer la qualité et la respiration des espaces libres, et doit garantir la compréhension de la composition architecturale du bâti initial.

a. Règles générales :

- D'une manière générale, l'extension est à privilégier sur une façade arrière, secondaire ou d'intérêt architectural modeste, sans masquer des éléments d'intérêt patrimonial.

- Il convient également de conserver la notion de hiérarchie des volumétries, à savoir que le volume principal est plus important en superficie et le plus souvent en hauteur et épaisseur que les volumes secondaires.
  Cette question de l'échelle des gabarits est primordiale : les dimensions et la volumétrie du projet ne doivent pas perturber la compréhension de l'architecture du bâti initial, particulièrement si elle est de qualité.
  Les éventuels volumes secondaires doivent donc s'inspirer des formes traditionnelles et être composés de façon harmonieuse avec le principe d'implantation retenu.

- Les annexes et autres locaux utilitaires doivent être implantés dans un souci de composition avec l'existant :
  - Inscription discrète dans les cours et jardins ;
  - Privilégier le regroupement et l'adossement à un élément bâti sous forme d'appentis (construction existante ou mur de clôture) ;
  - Minimiser leur visibilité depuis l'espace public.

En outre, en secteurs UApc et UApb :

- Les extensions en surépaisseur de la totalité du bâti et notamment lorsqu'elles concernent la création de locaux techniques sur les cours sont à limiter en hauteur *(se référer à la règle correspondante)* et peuvent être refusées si elles contreviennent à l'ensoleillement des constructions voisines.

- Les préaux ne sont autorisés qu'à l'arrière des constructions principales, et lorsqu'un accès véhicule existe ou est prévu. Dans ces rares cas possibles, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et sont soumis à des prescriptions architecturales *(se référer au chapitre dédié)*.

En outre, en secteurs UApf et UCp :

- Les préaux ne sont autorisés qu'à l'arrière et sur les côtés des constructions principales. Ils sont soumis à des prescriptions architecturales *(se référer au chapitre dédié)*.

En outre, en secteurs UBpg, Ubpc et UBpc1 :

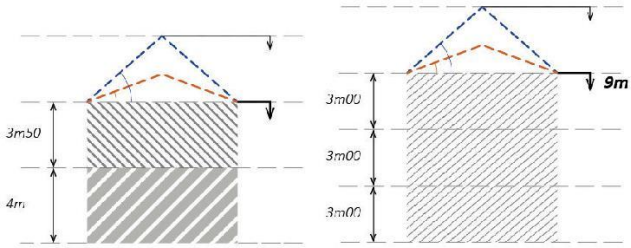
- Tout comme les constructions principales, leurs extensions et les annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales. Cette distance de retrait doit être en tout point de la construction au moins égale à la moitié de la hauteur (H) sans pouvoir être inférieure à 3m (D = H/2 ≥ 3,00 mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).
  Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise inférieure ou égale à 8 m² qui pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait de celles-ci.

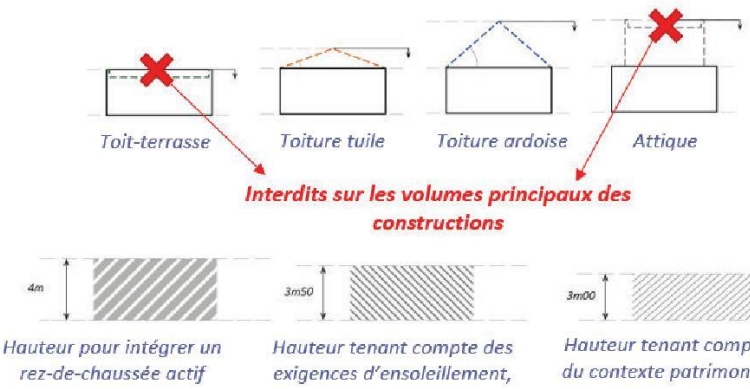
- Les préaux ne sont autorisés qu'à l'arrière et sur les côtés des constructions principales. Ils sont soumis à des prescriptions architecturales *(se référer au chapitre dédié)*.

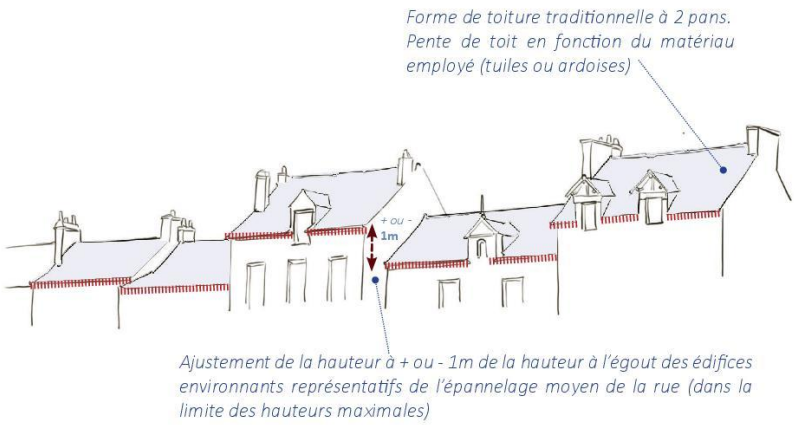
b. Règles alternatives :

- D'autres dispositions peuvent être imposées ou admises :
  - Dans le cas de configurations complexes afin de répondre à une meilleure insertion urbaine ;
  - Pour préserver ou assurer la pérennité ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité s'il structure le paysage ;
  - Une implantation sous la forme traditionnelle d'appentis ou d'aile en retour dans le but de conserver la respiration des espaces libres ;
  - Dans le cas particulier d'une vaste parcelle (à partir de 500m^2).

Hauteur & volumétrie des constructions — UApc







Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions

4.1. HAUTEUR

a. Règles générales :

- La hauteur des constructions est fixée par le règlement graphique (plan des hauteurs, pièce n°4-3). Ce plan détermine la hauteur maximale à l'égout et au faîtage.
- Une hauteur moins importante s'inscrivant dans un épannelage gradué peut être imposée, en présence d'une séquence urbaine cohérente, et particulièrement à proximité immédiate d'éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, afin de rester dans une cohérence de gabarit à l'échelle de la rue.
- Le couronnement ne peut accueillir qu'un seul niveau habité.
- Le contexte patrimonial implique cependant un ajustement aux hauteurs environnantes afin de conserver une harmonie dans l'épannelage des toits. Les règles suivantes s'ajoutent donc aux dispositions graphiques du plan des hauteurs, dans la limite des hauteurs maximales précitées.

En secteurs UApb, UApc et UApf :

- Lorsque la construction nouvelle s'intercale entre deux édifices de hauteurs différentes, elle doit assurer la transition entre les deux hauteurs en s'ajustant toujours au-dessous de la hauteur de l'édifice le plus élevé.

En outre, en secteur UApc :

- La hauteur de la construction nouvelle (hors annexe) doit être en cohérence avec le tissu urbain patrimonial, et s'ajuster à plus ou moins 1m de la hauteur des édifices environnants représentatifs de l'épannelage moyen de la rue (dans la limite des hauteurs maximales autorisées).

- Une variation des hauteurs des lignes de faîtage et des hauteurs à l'égout peut être imposée afin de rythmer l'épannelage et d'inscrire les nouveaux volumes bâtis projetés dans les gabarits existants, à l'échelle de l'îlot et tout en s'inscrivant dans le dessin général de la silhouette urbaine.

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3m50.

- Les extensions dans les petites cours (en-dessous de 40m²) sont limitées à un seul niveau de 3m50 de hauteur maximale.

En outre, en secteur UApf et UApb :

- La hauteur maximale à l'égout des constructions projetées ne doit pas dépasser les hauteurs maximales à l'égout des constructions existantes environnantes représentatives de l'épannelage moyen du quartier situées à moins de 50m des limites parcellaires du projet.

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4m.

En secteurs UBpg, UBpc et UBpc1 :

- La hauteur maximale à l'égout des constructions projetées ne doit pas dépasser les hauteurs maximales à l'égout des constructions existantes environnantes représentatives de l'épannelage moyen du quartier situées à moins de 50m des limites parcellaires du projet.

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4m.

En secteur UBpp :

- La hauteur des annexes est de maximum 4 mètres, lorsqu'elles ne sont pas situées en stricte limite séparative. Si elles sont situées en strictes limites séparatives, la hauteur est limitée à 3,20 m à l'adossement.

En secteur UCp :

- La hauteur maximale à l'égout des constructions projetées ne doit pas dépasser les hauteurs maximales à l'égout des constructions existantes environnantes représentatives de l'épannelage moyen du quartier situées à moins de 50m des limites parcellaires du projet.
- Lorsque la construction nouvelle s'intercale entre deux édifices de hauteurs différentes, elle doit assurer la transition entre les deux hauteurs en s'ajustant toujours au-dessous de la hauteur de l'édifice le plus élevé.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4m.

b. Règles alternatives :

Une hauteur différente du plan des hauteurs peut être autorisée ou imposée dans les cas ci-dessous :

- Aux équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Une hauteur différente, en dépassement, dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines.

En outre, en secteurs UApc, UApf, UApb, UBpc1, UBpp et UCp :

Une hauteur différente du plan des hauteurs peut être autorisée ou imposée dans le cas ci-dessous :

- une hauteur différente, en dépassement, dans le cas d'une extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment.

En outre, en secteur UCp :

Une hauteur différente du plan des hauteurs peut être autorisée ou imposée dans le cas ci-dessous :

- Une hauteur différente et inférieure au seuil maximal pour rester en harmonie avec l'épannelage du quartier.

4.2. VOLUMÉTRIE

a. Règles générales :

En secteurs Uapc, Uapb et UApf :

Le projet doit répondre au principe d'inscription en adéquation dans la forme urbaine existante (respect du parcellaire traditionnel et/ou reproduction de ses caractéristiques dans le séquençage volumétrique généré).

- Les constructions nouvelles doivent observer une simplicité de volumes. La décomposition en différents volumes ne doit pas mener à créer des formes complexes s'intégrant mal dans le paysage de la ville haute, du port, des bourgs et des faubourgs.

- La forme de toiture doit en particulier rechercher la meilleure inscription dans le paysage des toits et ne pas produire d'impact visuel négatif ou d'effet de rupture dans la silhouette urbaine.
  De manière générale, cette intégration se traduit par la conservation des hauteurs et pentes de toitures traditionnelles à 2 pans qui observent une pente :
  - De 16 à 26° (qui correspond aux couvertures en tuiles)
  - Ou un minimum de 40° (qui correspond aux couvertures en ardoises)
  - Ou une pente identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse si celle-ci permet une meilleure adéquation à la séquence urbaine.

- La forme de toiture doit de plus être en cohérence avec le volume global du projet : de manière générale, la ligne d'orientation des faîtages doit être centrée sur le corps de bâti et se conformer aux orientations traditionnelles, soit en suivant la parallèle de la voie (cas le plus courant), soit en se plaçant à la perpendiculaire, à l'exception de typologies et de configuration de terrain particulières.

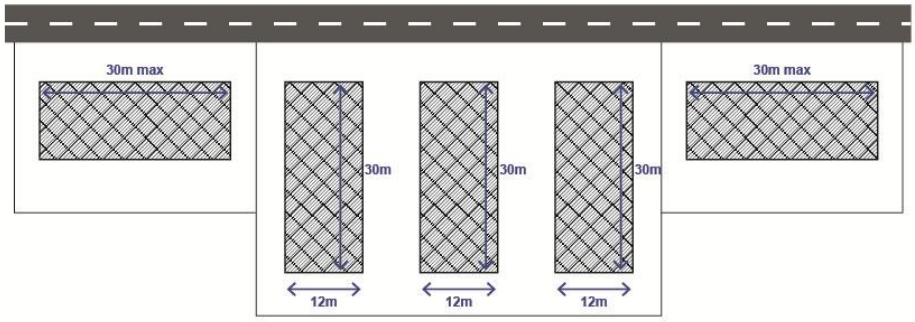
En outre, en secteurs UApc et UApb :

- Les autres formes de couvrement, tels que les toits-terrasses et attiques, s'accordant mal aux volumétries traditionnelles et susceptibles de dénaturer la qualité de la silhouette urbaine sont interdites sur les volumes principaux des constructions. Elles peuvent être envisagés sur les extensions et petits volumes secondaires dans la mesure où ils ne présentent pas d'impact négatif sur la silhouette et le paysage urbain.

En outre, en secteur UApf :

- Les constructions doivent respecter les caractéristiques du séquençage volumétrique induit par le parcellaire si celui-ci est significatif de l'histoire urbaine.

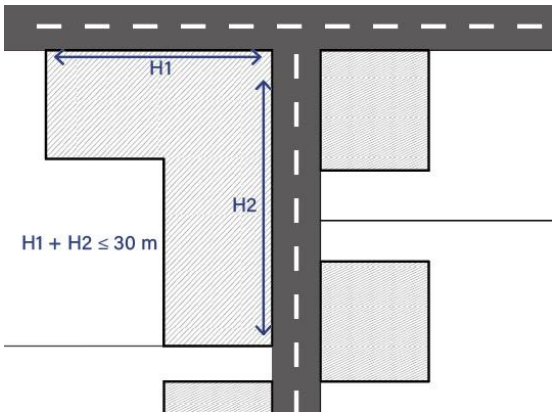
- Dans l'objectif d'éviter des constructions monolithiques, le long des voies ou emprises publiques ou privées, la longueur de chaque façade donnant sur la voie sera limitée à 30 mètres par bâtiment (voir schéma indicatif ci-dessous).

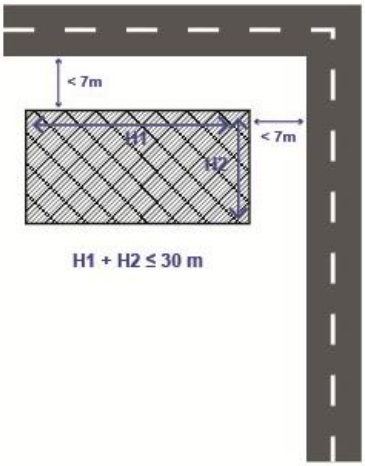


Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, le linéaire de façade est calculé sur chaque voie, et il ne pourra dépasser 30 mètres de linéaire de façade sur voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux sous-sols.

Toutefois, dans l'objectif d'éviter la perception d'un volume massif à l'angle de deux voies ou emprises publiques ou privées, quand l'implantation du bâtiment se fait à l'alignement ou à un recul inférieur à 7m au nu de façade, le linéaire cumulé des façades donnant sur les voies de ce bâtiment ne pourra pas dépasser 30 mètres (cf. schémas indicatifs ci-dessous).





- Pour les constructions de plus de 15 mètres de façades, des variations de volumétrie, décroché de façade et/ou de toiture et/ou rythme de balcons, sont à réaliser afin de garantir un rythme au bâti.

En secteur UBpp :

- Afin de laisser la part belle au cadre paysager environnant, les constructions doivent observer une compacité et une simplicité de volumes.

- Le corps principal du bâti doit observer une épaisseur mesurée de manière à ne pas créer de trop larges pignons ayant un impact négatif dans l'environnement paysager.

- La forme de toiture doit également rechercher la meilleure intégration possible, en reproduisant les pentes de toitures environnantes (généralement entre 16° et 26°) en concordance avec les matériaux employés (le plus souvent une couverture traditionnelle en tuiles). De manière générale, le traitement de la ligne d'orientation du faîtage doit être orienté en rapport avec la voie (soit parallèle, soit perpendiculaire), à l'exception de typologies et de configuration de terrain particulières.

- Une volumétrie différente ne sera acceptée que sous réserve d'une recherche d'adéquation et d'intégration au contexte dans un parti architectural plus contemporain. Il pourra être refusé le cas échéant.

- Dans les deux cas, une qualité de composition (et d'exécution) est impérative afin de garantir une harmonie d'ensemble : les formes de toitures doivent donc conserver une cohérence avec le volume global du projet.

En secteurs UBpg, UBpc et UBpc1 :

Les quartiers balnéaires sont caractérisés par une assez grande diversité de formes architecturales, et en particulier de toitures, allant des pans traditionnels aux tourelles coniques plus sophistiquées.

Le projet doit répondre au principe d'inscription en adéquation avec le contexte urbain, architectural et paysager environnant. Une réinterprétation des principes d'implantation et de volumétrie des constructions existantes est donc attendue.

- Afin de laisser la part belle au cadre paysager environnant, les constructions nouvelles doivent observer une compacité et une simplicité de volumes. La décomposition en différents volumes ne doit pas mener à créer des formes complexes venant altérer la lisibilité et qualité du cadre paysager.

- La forme de toiture doit également rechercher la meilleure intégration possible, que ce soit en reproduisant les pentes de toitures environnantes (en concordance avec les matériaux employés) ou en développant un parti architectural contemporain.

- Dans les deux cas, une qualité de composition (et d'exécution) est impérative afin de garantir une harmonie d'ensemble : les formes de toitures doivent donc conserver une cohérence avec le volume global du projet.

- Lorsque le projet prend place dans une composition d'anciens lotissements (quartiers de Gourmalon et des Grandes Vallées), le traitement de la ligne d'orientation du faîtage doit être orienté en rapport avec la voie (soit parallèle, soit perpendiculaire).

En secteur UCp :

Le projet doit répondre au principe d'inscription en adéquation dans la forme urbaine existante (respect du parcellaire traditionnel et/ou reproduction de ses caractéristiques dans le séquençage volumétrique généré).

- Les constructions nouvelles doivent observer une simplicité de volumes et doivent être de dimensions raisonnées en respectant l'échelle du paysage et/ou du bâti environnant. La décomposition en différents volumes ne doit pas mener à créer des formes complexes s'intégrant mal dans le paysage rural.

- Les gabarits doivent réinterpréter les spécificités de l'architecture rurale locale :
  - De longs corps de bâtis avec éventuels volumes secondaires sous la forme d'appentis accolés ;
  - Une forme de toiture à 2 pans dont la pente correspond à une couverture traditionnelle de tuiles (de 16 à 26°).

- La forme de toiture doit de plus être en cohérence avec le volume global du projet : de manière générale, la ligne d'orientation des faîtages doit être centrée sur le corps de bâti et se conformer aux orientations traditionnelles, soit en suivant la parallèle de la voie, soit en se plaçant à la perpendiculaire, à l'exception de typologies et de configurations de terrain particulières.

- Les autres formes de couvrement susceptibles de présenter un impact négatif sur le paysage, tels que les toits-terrasses et attiques ne sont admis que dans la mesure où ils ne portent pas préjudice à la cohérence d'ensemble. Ils peuvent être refusés le cas échéant.

b. Règles alternatives :

- D'autres formes de couvrement et pentes de toitures peuvent être imposées ou admises dans l'objectif de garantir la cohésion de la forme urbaine (cet objectif d'intégration sera à démontrer et le projet peut être refusé le cas échéant) :
  - En présence d'une architecture particulière (typologie balnéaire, maison de maître ou construction antérieure au XVIIe-XVIIIe siècle) présentant une pente de toiture plus importante / un matériau de couverture différent (ardoise, tuile mécanique …) et dont la proximité nécessite une autre forme de couvrement pour garantir une meilleure intégration de la construction nouvelles au contexte urbain et paysager.

4.3. EXTENSION PAR SURÉLÉVATION

- L'extension par surélévation constitue une modification irréversible d'un bâti et conduit souvent à un déséquilibre des proportions de l'édifice préexistant : elle n'est donc à envisager qu'en dernier recours après examen de toutes les autres possibilités existantes.

- Dans ce cas, l'extension par surélévation d'un étage franc est à réserver aux constructions de faible hauteur (à niveau du rez-de-chaussée). De manière générale, elle devra alors présenter des dimensions permettant de lire la volumétrie initiale et de conserver la cohérence du volume global, en conservant toujours une hauteur inférieure au niveau existant des constructions voisines, dans le respect des règles de hauteurs maximales et d'aspect architectural des nouvelles constructions *(se référer aux chapitres dédiés)*. À titre exceptionnel, une hauteur différente pourra être admise en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, tout en gardant les objectifs de cohérence du volume global.

- Rappel des prescriptions graphiques *(se référer au chapitre dédié)* : l'extension par surélévation est interdite sur les édifices remarquables et dans les séquences urbaines cohérentes.

En outre, en secteurs UApc, UApb et UApf :

- Dans le contexte urbain patrimonial de la ville haute, du port, des bourgs et faubourgs, le principe même d'une d'extension par surélévation peut être refusé afin de ne pas produire d'impact visuel négatif ou d'effet de rupture dans la silhouette urbaine.

Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions

Voir la section 2 des règles générales en tête du chapitre 3.

En secteurs UApc, UApb et UApf :

Les prescriptions réglementaires sur la qualité architecturale répondent aux enjeux suivants :
- Modes constructifs adaptés : restauration patrimoniale des constructions existantes dans une mise en œuvre traditionnelle en concordance avec le programme d'origine et l'époque du bâti (notamment choix de matériaux appropriés pour garantir la pérennité)
- Conserver les spécificités du patrimoine bâti et éviter la banalisation de l'architecture par des interventions inadaptées

- Lisibilité du caractère identitaire du bâti pornicais (grande variété des architectures) et de son authenticité : assurer la lecture stratigraphique de l'architecture sans créer d'états hybrides dénaturants dans l'espace urbain
- Pour les constructions nouvelles et extensions par surélévation, inscrire une qualité architecturale en adéquation avec le tissu urbain constitué tout en conservant une sobriété des volumes, de la composition et des détails de manière à assurer la meilleure transition avec l'existant

Dans le cas de constructions modulaires ou sans fondation ou de constructions saisonnières autorisées sous conditions (cf. tableau des destinations), un habillage bois en façades sera exigé pour faciliter l'insertion des constructions.

En secteurs UBpg, UBpc et UBpc1 :

Les prescriptions réglementaires sur la qualité architecturale répondent aux enjeux suivants :
- Modes constructifs adaptés : restauration patrimoniale des constructions existantes dans une mise en œuvre traditionnelle en concordance avec le programme d'origine et l'époque du bâti (notamment choix de matériaux appropriés pour garantir la pérennité)
- Conserver les spécificités du patrimoine bâti et éviter la banalisation de l'architecture par des interventions inadaptées
- Pour les constructions nouvelles et extensions par surélévation, inscrire une qualité architecturale en adéquation avec le tissu urbain constitué tout en conservant une sobriété des volumes, de la composition et des détails de manière à assurer la meilleure transition avec l'existant.

Dans le cas de constructions modulaires ou sans fondation autorisées sous conditions (cf. tableau des destinations), un habillage bois en façades sera exigé pour faciliter l'insertion des bâtiments.

En secteur UBpp :

- Le contexte littoral et/ou paysager de la zone UBpp implique une attention particulière dans l'aspect des constructions nouvelles et extensions par surélévation afin de garantir une harmonie d'ensemble. Les règles suivantes s'ajoutent donc aux prescriptions précédentes.

- D'une manière générale, le projet doit proposer une réinterprétation contemporaine des volumes et des principes de composition du bâti traditionnel. L'architecture des constructions nouvelles et extensions par surélévation doit donc développer des volumétries simples et lignes sobres, en respectant les pentes de toiture traditionnelles.

- L'inscription dans la tonalité dominante doit notamment se faire au travers de matériaux (de préférence traditionnels) présentant une teinte et un aspect en adéquation avec le contexte et les constructions environnantes : enduit traditionnel de coloration naturelle obtenue par des sables locaux, tuiles, ouvrages charpentés de bois, modénature de briques, (…).

- Une écriture architecturale autre et employant des matériaux différents ne pourra être acceptée que sous réserve d'une recherche d'intégration dans la composition d'ensemble (par la volumétrie comme par la tonalité des matériaux) qui doit être explicitée dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Elle pourra être refusée si jugée insuffisante par la collectivité.

En secteur UCp :

Les prescriptions réglementaires sur la qualité architecturale répondent aux enjeux suivants :
- Modes constructifs adaptés : restauration patrimoniale des constructions existantes dans une mise en œuvre traditionnelle en concordance avec le programme d'origine et l'époque du bâti (notamment choix de matériaux appropriés pour garantir la pérennité) ;
- Conserver les spécificités du patrimoine bâti et éviter la banalisation de l'architecture par des interventions inadaptées ;
- Pour les constructions nouvelles et extensions par surélévation, inscrire une qualité architecturale en adéquation avec le tissu urbain constitué tout en conservant une sobriété des volumes, de la composition et des détails de manière à assurer la meilleure transition avec l'existant.

5.1. FAÇADES

5.1.1. INTERVENTION SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

Les règles ci-après sont destinées à préserver les caractéristiques architecturales des constructions qui participent à la qualité du paysage. Les constructions récentes ne présentant pas de caractéristiques architecturales traditionnelles ou balnéaires n'y sont donc pas soumises, ainsi que les états modifiés et/ou dénaturés des constructions anciennes, auxquelles s'appliquent les règles de constructions nouvelles (cf. section 5.1.2).

Dans tous les cas, les interventions doivent rechercher une unité architecturale et l'amélioration du bâti dans l'objectif d'intégration au paysage environnant.

A. Composition & aspect des façades :

Les conditions d'intervention sur les façades des édifices protégés sont indiquées dans les prescriptions graphiques *(chapitre 2)*. Ces dispositions sont cumulatives et le présent article en détaille les modalités d'application.

Aa. Aspect, matériaux de façade et ravalement

Les matériaux de façade ne doivent pas être remplacés par d'autres matériaux et doivent être restaurés en respectant les modes de mise en œuvre traditionnels correspondant à la typologie architecturale.
En particulier, les appareillages et éléments de pierre sont à maintenir apparents. Les enduits sur maçonneries de moellons doivent être couvrants et arrêtés au nu des pierres de taille d'encadrement des baies et des éventuelles chaînes d'angle, sans surépaisseur.
Le ravalement et les modifications de façades doivent conduire à améliorer l'aspect extérieur des constructions ainsi que leur état sanitaire.

Lors du ravalement, il doit être apporté le plus grand soin aux petits décors de façades, moulures, éléments sculptés ou gravés, et aux arêtes vives.

Sont interdits :

- Les enduits à base de ciment (sauf dispositions d'origine), et/ou d'aspect dénaturant (de finition grattée épaisse ou monocouche, …), l'emploi de baguettes métal ou PVC pour traiter les arêtes,
- La peinture des enduits traditionnels ou le recouvrement de parements de pierre de taille.

A l'exception sur secteur UCp, les enduits dits « modernes » à base de ciment (finition à tyrolienne ou à mouchetis) sont à réserver sur les constructions dont il s'agit du revêtement d'origine.

En cas d'extension de constructions existantes ayant un revêtement que le PLU n'autorise pas, il conviendra de rechercher une cohérence d'ensemble tout en marquant la limite entre les deux types de revêtements par un solution technique appropriée (joints creux, liserés de briques…).

En outre, en secteurs UApc, UApb et UApf :

Les devantures commerciales peuvent utiliser des matériaux différents à condition que leur traitement soit qualitatif et valorise le bâtiment existant.

Ab. Décors & Modénatures

Qu'ils soient en pierre de taille ou en briques, les encadrements de baies et autres éléments de modénature (de type corniche, bandeaux, ...) doivent rester apparents (sauf dispositions d'origine inverses).
Leur suppression est interdite, tout comme le recouvrement par de l'enduit, du ciment ou de la peinture.
Les éventuelles restaurations doivent employer des pierres et/ou des briques présentant les mêmes caractéristiques physiques et techniques et un mode de taille ou un aspect similaire.
En particulier, les briquettes antérieures à l'ère industrielle doivent être reprises par des modèles équivalents.

En outre, en secteur UCp :

En particulier, la restauration d'une façade doit aboutir à la mise en valeur des éléments spécifiques de l'architecture traditionnelle du pays de Retz (chaînage d'angle en pierre, linteaux monolithes de schiste, petites ouvertures cintrées, attaches pour animaux, …).

Ac. Modification de la composition (percement ou suppression d'ouvertures)

Les interventions sur les façades doivent être qualitatives et participer à la mise en valeur des caractéristiques du bâtiment.
Lorsqu'elle est possible *(se référer aux prescriptions graphiques),* la création ou la modification de percements sur la façade de représentation doit respecter la composition de façade héritée de l'époque de construction et le type du programme : rapports pleins/vides, proportions, rythme et disposition des baies, hiérarchisation des niveaux, présence d'axes de symétrie. Tout projet risquant de compromettre la compréhension de l'architecture, ou la mise en valeur du paysage urbain pourra être refusé.

En outre, en secteurs UApc, UApb, UApf, UBpc, UBpc1, UBpg, UBpp:

La création de garage en façade par frangement des rez-de-chaussée est interdite.

En outre, en secteur UCp :

En particulier, la création de garage en façade par frangement des rez-de-chaussée est à réserver aux édifices les plus modestes et peut être refusée en cas d'incompatibilité avec l'architecture existante. Pour mémoire, elle est interdite sur les constructions protégées *(se référer au chapitre dédié).*

B. Cohérence des détails & menuiseries :

Ba. Ferronneries

Les ferronneries (balcons, garde-corps, …) doivent être conservées en place et entretenues de manière à garantir leur pérennité. Elles doivent être peintes de couleur sombre. Si leur état nécessite un remplacement, elles doivent être refaites strictement à l'identique (dessin, matériau et mise en œuvre).

Bb. Menuiseries (portes et fenêtres et volets extérieurs)

Les menuiseries anciennes participent à l'animation et à la qualité architecturale des façades : elles doivent donc être conservées et restaurées. Leur remplacement peut toutefois être envisagé si les nouvelles menuiseries respectent les dispositions suivantes :

- Sur une même façade, les menuiseries doivent garder une harmonie d'ensemble en se référant au modèle d'origine ou en visant l'amélioration par rapport aux matériaux et à l'aspect existants.
- Sauf en cas d'impossibilité dument justifiée, le renouvellement des menuiseries doit, autant que possible, se faire sur l'ensemble de la façade de façon à en respecter la cohérence architecturale, sauf si le modèle remplacé est parfaitement à l'identique. Elles doivent être restituées suivant leur dessin d'origine (selon un modèle en place ou en procédant par analogie) et à l'emplacement prévu à cet effet (feuillure dans le tableau des baies).
- De manière générale, les portes doivent être de dessin sobre et pleines (avec éventuellement un dispositif d'imposte vitrée), sauf lorsqu'il s'agit à l'origine d'une porte-fenêtre. Le matériau à privilégier est le bois peint.

En cas de remplacement, les volets extérieurs doivent reprendre les modèles traditionnels en place (à lames verticales ou persiennes de bois peint ou métalliques pliés en tableau dans certains cas) afin de rester en adéquation avec l'architecture de la façade. Au même titre que les menuiseries de fenêtres, une unité d'aspect est à respecter (modèle, matériau, finition) pour garantir la lisibilité de l'architecture.
Les couleurs des menuiseries doivent comporter une harmonie d'ensemble et s'accorder à la teinte de la façade.

Sont interdits :

- Les proportions et profils de fenêtres ainsi que motifs fantaisistes (hublot, …) sur les portes ne correspondant pas à la typologie architecturale du bâti ;
- La suppression des volets extérieurs ;
- Les volets roulants sur les façades sur rue (sauf s'il s'agit des dispositions d'origine) et coffres de volets roulants en saillie sur les façades ;
- Les matériaux composites et/ou d'aspect synthétique ou brillants sans rapport avec l'architecture traditionnelle (PVC, bois lasuré ou vernis).

En présence d'une menuiserie d'intérêt patrimonial, son maintien peut être imposé par la collectivité.
En cas de remplacement de menuiseries sur un édifice d'intérêt patrimonial, un modèle et matériau spécifique peut être imposé par la collectivité.

En outre, en secteurs UApc, UApb et UApf :

Les devantures commerciales peuvent utiliser des matériaux différents à condition que leur traitement soit qualitatif et valorise le bâtiment existant.

5.1.2. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS PAR SURÉLÉVATION

- La cohérence de la composition passe par un travail sur les dimensions, les proportions globales, le rapport entre verticales et horizontales ainsi que la disposition des percements en lien avec l'organisation intérieure. Ce travail de composition doit faire écho aux façades traditionnelles environnantes.

- Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent.

- Les matériaux employés en façade doivent être qualitatifs et pérennes (stabilité de la matière dans le temps). Le projet doit notamment prévoir la protection des éléments saillants contre les infiltrations de l'eau pour éviter la dégradation des matériaux. Les murs bruts non conçus pour être apparents doivent être enduits ou recouverts.

- Si l'animation des façades doit être recherchée (notamment par une mixité de matériaux qui peut être imposée en cas de grand linéaire), les matériaux et couleurs des constructions ne doivent pas être multipliés. Ils doivent en outre s'inscrire dans les tonalités du contexte urbain. Dans certains contextes particulièrement sensibles (proximité d'un élément patrimonial majeur, visibilité du projet, …), le recours à un matériau d'aspect spécifique peut être imposé pour garantir la meilleure insertion possible.

- En cas de recours à un matériau traditionnel, il convient d'en respecter l'aspect et les modalités de mise en œuvre. Les habillages ou calepinages d'éléments préfabriqués peuvent être refusés dès lors qu'ils s'inscrivent en contradiction avec la mise en valeur de l'architecture des façades patrimoniales environnantes.

- Sont interdits : les matériaux composites ou d'aspect synthétique, les finitions « brillantes » et aspects réfléchissant, les associations de couleurs criardes, les détails de finition inadaptés à l'environnement urbain (baguettes d'angles, enduits grattés épais, …).

  En cas d'extension de constructions existantes ayant un revêtement que le PLU n'autorise pas, il conviendra de rechercher une cohérence d'ensemble tout en marquant la limite entre les deux types de revêtements par un solution technique appropriée (joints creux, liserés de briques…).

A. Cohérence des détails & menuiseries :

- Le dessin des menuiseries doit s'inscrire dans une même cohérence architecturale à l'échelle du bâti et de l'ensemble des façades. Les détails des volets et autres dispositifs d'occultation doivent être particulièrement soignés.

- Sont interdits : tout effet décoratif et motifs « fantaisie » pouvant présenter un impact dans le paysage (hublot, ...), les matériaux composites ou d'aspect synthétique (PVC,…), d'aspect réfléchissant et de finitions brillantes (bois vernis,...), les coffres de volets en saillie sur les façades.

En outre, en secteurs UApc, UApb et UApf :

- Sur une même façade, les menuiseries doivent garder une harmonie d'ensemble en se référant au modèle d'origine ou en visant l'amélioration par rapport aux matériaux et à l'aspect existants.
- Les devantures commerciales peuvent utiliser des matériaux différents à condition que leur traitement soit qualitatif et valorise le bâtiment existant.

5.2. TOITURES

5.2.1. INTERVENTION SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

A. Formes & aspect des toitures

Les conditions de modification de volumétrie de toiture (dont l'extension par surélévation) sont indiquées à l'article 4 et dans les prescriptions graphiques *(chapitre 2)* pour le bâti protégé. Ces dispositions sont cumulatives et le présent article en détaille les modalités d'application.

Pour les autres modifications liées à l'intégration de dispositifs techniques, d'énergie renouvelable (photovoltaïque,…) ou à l'amélioration de la performance énergétique (isolation des combles, …), il convient de se reporter à l'article 7 **Performances énergétiques et environnementales du bâti**.

De manière générale, les formes, matériaux et détails des toitures sont à restaurer à l'identique de leurs dispositions d'origine afin de garantir une cohérence d'aspect et une bonne intégration au paysage.

Aa. Aspect & matériau

Chaque matériau de couverture impose une mise en œuvre traditionnelle spécifique, des détails constructifs également décoratifs (faîtages, charpentes apparentes, …), ainsi qu'une certaine forme de toiture (en particulier dans les pentes).
Aussi, le changement d'un matériau de couverture entraînant une modification d'aspect et/ou de volumétrie (changement de pente, suppression de détails, teinte différente…) est interdit, à l'exception des matériaux des extensions par surélévation (encadrées réglementairement à l'article précédent).
Sont également interdits : Les éléments dont l'aspect présente un impact négatif dans le paysage des toits (matériaux de synthèse ou d'imitation, crochets brillants, …).

En outre, en secteur UCp :

La spécificité des toitures à tuiles dites « à tiges de bottes » est particulièrement à préserver.
En particulier, le remplacement de la tuile à tige de bottes par une tuile à emboîtement ou mécanique est proscrit.
Ces modèles de tuiles, généralement destinés à des toitures de plus fortes pentes, sont à réserver aux constructions dont il s'agit du couvrement d'origine.

Ab. Détails & décors de toiture

Les détails de couvertures (épis, crêtes de faîtage, …) et autre décors associés (lambrequins, …) constitutifs de la typologie de la construction doivent être conservés et restaurés dans les matériaux d'origine.
Ces détails, qui participent à la qualité architecturale, doivent être restitués en cas de disparition. La restitution est soit à réaliser à l'identique lorsque l'état d'origine est connu, soit en procédant de manière analogique en prenant référence sur des typologies semblables.

Ac. Souches de cheminées

Les souches de cheminées qualitatives doivent être conservées et entretenues même si la cheminée n'est plus en usage.
Afin de conserver une unité et cohérence d'aspect, les souches de cheminées sont à restaurer dans leur proportions, détails, finitions et matériaux d'origines (généralement en briques et joints au mortier de chaux naturelle). La création d'une nouvelle souche de cheminée doit respecter un positionnement, une forme, un aspect et des matériaux correspondants aux modes constructifs traditionnels. Tout projet contrevenant aux objectifs précités peut être refusé.
Dans le cas d'intégration d'un nouveau conduit, il peut être admis des modifications du profil pour une meilleure intégration, sous réserve d'un traitement satisfaisant de la souche.

À l'occasion de la réfection d'une toiture, la suppression de souches récentes et dont l'aspect est dénaturant peut-être imposée, en particulier si le caractère architectural de l'immeuble ou sa visibilité depuis l'espace public et dans le paysage des toits le justifie.

Sont interdits :

- La suppression d'une souche de cheminée ancienne et qualitative (sauf projet de reprise de toiture (extension, extension par surélévation, …) lorsqu'elle est autorisée par le présent règlement),
- Les matériaux inappropriés et d'aspect dénaturant (tels que les enduits ciment) venant recouvrir les appareillages de briques et amoindrir l'aspect des souches anciennes.

Ad. Lucarnes

Lorsqu'elles relèvent de la composition d'origine de la construction (ou d'une période de construction significative à l'échelle du bâtiment), les lucarnes existantes sont à conserver et restaurer dans le respect des formes matériaux et techniques d'origine pour garantir une cohérence d'aspect.
La création d'une nouvelle lucarne doit respecter un positionnement, une forme, un aspect et des matériaux correspondants aux modes constructifs traditionnels, en adéquation avec la trame de la façade et la typologie architecturale de l'édifice. Tout projet contrevenant aux objectifs précités peut être refusé.
La réfection d'une toiture est l'occasion de supprimer des éléments dénaturant sa qualité, en particulier lorsque l'immeuble présente une qualité architecturale spécifique ou lorsqu'il est très visible depuis l'espace public et dans le paysage des toits.

Sont interdits :

- La suppression d'une lucarne ancienne et qualitative (sauf projet de reprise de toiture (extension, extension par surélévation, …)),
- La suppression, la détérioration ou le camouflage de détails et décors spécifiques aux lucarnes,
- La création de lucarne sur les édifices protégés et séquences urbaines (sauf restitution d'un état d'origine documenté et dans le cas spécifique d'une nécessité de meilleure intégration d'élément technique) : se référer aux prescriptions graphiques.

Ae. Autres ouvertures en toiture : châssis de toit, verrières et tropéziennes

La création d'une nouvelle ouverture en toiture pouvant être particulièrement impactante~~s~~ sur le paysage des toits, les demandes seront étudiées au cas par cas en fonction de la visibilité de la toiture concernée et de l'intérêt patrimonial du bâti. Tout projet pouvant présenter un aspect dénaturant dans la silhouette urbaine et/ou le paysage des toits pourra être refusé.

La création de châssis sur une toiture doit être limitée en nombre au regard des travées (leur quantité ne doit pas dépasser le nombre de travées). Ils doivent être composés dans le plan de toiture : de manière générale axés sur les travées et alignés sur un seul niveau sur le tiers inférieur de la pente, et ne former aucune saillie (dispositif d'occultation compris) sauf en cas d'impossibilité technique démontrée. Les dimensions doivent être plus hautes que larges, dans une limite de 78cm x 98cm.

La création d'autres types d'ouverture (verrière, châssis de désenfumage, …) est limitée à des cas exceptionnels, de manière à s'intégrer à l'architecture et au paysage et d'une composition architecturale satisfaisante. Elle peut être refusée le cas échéant. Les autres types de larges ouvertures en toitures (telles les tropéziennes) sont interdites.

En outre, en secteurs UApc, UApb et UApf :

Lorsqu'ils sont tolérés, l'ajout de châssis de toit sur une construction protégée est limité à de petits châssis prenant la forme d'une tabatière traditionnelle, soumis aux mêmes exigences de composition précitées et dont la taille maximale est fixée à 55cm x 78cm.

En outre, en secteurs UBpc, UBpc1, UBpg, UBpp et UCp :

En fonction de la typologie architecturale, un modèle plus proche des châssis traditionnels (châssis tabatière) peut être imposé sur les constructions protégées.

Af. Récupération & évacuation des eaux pluviales

Les ouvrages et pentes de coyalures traditionnelles sont à conserver pour écarter les eaux de pluie des façades. Le dispositif de récupération des eaux pluviales doit être le plus discret possible en fonction de la configuration existante de l'égout de toiture.

De manière générale, les gouttières doivent être :

- Soit pendantes sur égouts débordants (demi-rondes) pour les toitures recouvertes de tuiles traditionnelles et/ou à chevrons débordants,
- Soit plates (de type dalle nantaise) sur les toitures recouvertes d'ardoise,
- Soit en chéneaux encastrés en arrière de la corniche (plus rarement).

Dans les autres cas, la gouttière doit s'inscrire en harmonie avec le matériau de toiture utilisé.
Les descentes doivent être positionnées de façon la plus discrète possible sur les façades.
Les ouvrages de gouttières et descentes doivent être d'aspect qualitatif avec des matériaux adaptés (cuivre ou en zinc prépatiné, aluminium anodisé…). Les autres matériaux d'aspect dénaturant (notamment de synthèse, présentant une finition ou teinte en incohérence avec la qualité architecturale) sont interdits.

5.2.2. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS PAR SURÉLÉVATION

La toiture doit être étudiée et dessinée avec le même soin qu'une façade, en proposant une composition, en choisissant les matériaux en fonction de leur intégration, et en traitant tout éventuel volume saillant. 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.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de manière à s'intégrer avec l'environnement urbain du quartier et offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps.
La pente de toiture doit être calculée en fonction du matériau employé. Rappel : les volumes de toiture de référence sont à deux pans, dont les pentes correspondent aux mises en œuvre d'ardoises et de tuiles.

Lorsqu'elles sont possibles, les autres formes de toitures doivent faire l'objet d'un matériau de revêtement qualitatif et durable ou d'un traitement végétalisé.
Du verre ou du zinc est autorisé pour les volumes secondaires au corps principal du bâtiment (exemple : élément de liaison). D'autres matériaux pourront être utilisés pour les serres et les vérandas.

En fonction de l'emplacement et de la visibilité du projet, le principe d'ouverture en toiture (châssis, verrière, …) peut être refusé. Lorsqu'ils sont admis, les châssis de toits doivent être limités en nombre au regard des travées – lorsque la façade en est pourvue – (leur quantité ne doit pas dépasser le nombre de travées). Ils doivent être composés dans le plan de toiture : de manière générale axés sur les travées et alignés sur un seul niveau sur le tiers inférieur de la pente, et ne former aucune saillie (dispositif d'occultation compris) sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

Les éléments en saillie telles que les lucarnes et tout élément décoratif doivent être soigneusement insérés dans la composition d'ensemble de la façade comme de la toiture et être en cohérence avec le parti architectural de la construction.

Les souches de cheminées doivent présenter un positionnement, des dimensions et des matériaux garantissant un impact minimum du conduit sur le paysage et sans dénaturer l'architecture. Les ouvrages de récupération des eaux pluviales (gouttières, descentes, …) doivent être de matériaux d'aspect qualitatif et pérenne (cuivre ou zinc).

Sont interdits tous matériaux précaires, mises en œuvre inadaptées et/ou dénaturant(e)s dans le paysage tels que : matériaux composites et/ou de synthèse, d'effet plastique, aspect réfléchissant et de finitions brillantes.

5.3. AUTRES REGLES DE COMPOSITION SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS PATRIMONIAUX

5.3.1. RESTAURATION ET MODIFICATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Toute intervention sur une construction existante doit tenir compte de ses caractéristiques architecturales afin d'en maintenir les spécificités et garantir la préservation de ses qualités.

Les règles ci-après sont destinées à préserver les caractéristiques architecturales des constructions qui participent à la qualité du paysage. Les constructions récentes ne présentant pas de caractéristiques architecturales traditionnelles ou balnéaires n'y sont donc pas soumises, ainsi que les états modifiés et/ou dénaturants des constructions anciennes, auxquelles s'appliquent les règles de constructions nouvelles.

Dans tous les cas, les interventions doivent rechercher une unité architecturale et l'amélioration du bâti dans l'objectif d'intégration au paysage environnant.

Un certain nombre de constructions du centre-ville, des quartiers balnéaires et des anciens hameaux ont été repérées comme présentant un intérêt patrimonial et sont encadrés par les règles correspondantes aux prescriptions graphiques *(détaillées dans le chapitre 2 du présent règlement).* Les règles qui suivent sont cumulatives et viennent compléter les prescriptions graphiques pour en détailler les modalités d'intervention.

A. Composition générale et cohérence d'ensemble :

Les interventions sur le bâti existant doivent s'inscrire dans une cohérence d'ensemble, à la fois à l'échelle du bâti, de l'îlot et du secteur concerné.

L'objectif est le respect de la particularité du bâti, à la fois dans la conservation de son volume général et des éléments significatifs de l'architecture, pour garantir la préservation de la qualité du paysage urbain et de l'architecture elle-même lorsqu'elle est d'intérêt patrimonial.

Des modifications pourront être acceptées si elles ont pour objet d'améliorer un état considéré comme dénaturant et/ou dans la recherche d'une unité architecturale.

5.3.2. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS PAR SURÉLÉVATION

Tout projet doit s'inscrire en adéquation avec le contexte historique et paysager dans lequel il s'insère, et développer une qualité d'intervention avec un souci du détail, qui se traduit notamment dans les finitions du projet et la mise en œuvre des matériaux.

A. Composition générale et cohérence d'ensemble :

Tout nouveau projet de construction doit s'inscrire dans une démarche de qualité architecturale et de cohérence globale avec son environnement immédiat, et respecter un principe d'intégration et/ou de compatibilité dans le paysage urbain. Cette adéquation au contexte s'apprécie autant en fonction de l'échelle et des volumétries des constructions voisines, que par une qualité de mise en œuvre et cohérence d'aspect des matériaux et/ou de composition avec les immeubles voisins.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au paysage urbain.

Le projet doit développer une architecture qualitative qui témoigne de son époque de construction et dont le dessin, les détails et les finitions doivent contribuer à la qualité architecturale. Toute architecture visant à reproduire un modèle ancien (pastiche) est à proscrire.

D'une manière générale, le projet doit proposer une réinterprétation contemporaine des volumes et des principes de composition du bâti traditionnel. L'architecture des constructions nouvelles et des extensions par surélévation doit donc développer des volumétries simples et lignes sobres, en respectant les pentes de toiture traditionnelles. ou à titre exceptionnel, en justifiant l'intégration paysagère et architecturale d'un volume de toiture plus contemporain.

Les constructions nouvelles et les extensions par surélévation doivent aussi respecter les grandes lignes de composition architecturale (principe de partition en travées verticales, hauteurs des niveaux) et les caractéristiques du parcellaire si celui-ci est significatif de l'histoire urbaine.
L'inscription dans la tonalité dominante doit se faire au travers de matériaux (de préférence traditionnels) présentant une teinte et un aspect en adéquation avec le contexte.

Dans le cas d'un programme d'intérêt général ou collectif, un parti architectural plus éloigné de la composition traditionnelle peut être admis sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain. Il reste toutefois soumis aux mêmes exigences de qualités architecturales.

B. Création de garages :

La création de garage est préférée à l'arrière des constructions et non en façade sur rue, elle doit faire l'objet d'une exigence d'intégration dans la composition architecturale et dans la séquence urbaine**.** La création de garage est interdite dans les angles de rues et les rues étroites (inférieures à 4 mètres).

C. Composition architecturale des extensions (dont l'extension par surélévation) :

- L'extension doit être lisible comme telle. Elle ne doit pas compromettre la lecture de la construction principale dont la volumétrie et le programme d'origine doivent rester perceptibles.
  Par sa forme et/ou sa disposition, l'extension doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement ou le complément. L'extension doit présenter une simplicité de volume et de traitement architectural, notamment en ne multipliant pas les matériaux et les couleurs et en leur réservant un traitement sobre. Le volume doit être proportionné de manière à ne pas « écraser » la construction principale.

- Comme toute construction nouvelle, l'extension doit présenter une architecture soignée (composition, détails techniques et matériaux de qualité). L'accroche à l'existant doit être particulièrement traitée de façon qualitative. En particulier, 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.

- Dans les cas où l'extension par surélévation est admise, (se référer aux prescriptions graphiques et à l'article 2 du présent chapitre), l'implantation doit se faire sur l'ensemble de l'épaisseur du bâti et au nu des façades existantes. La compréhension de l'architecture et du programme initial doit être conservée : le volume de l'extension par surélévation doit présenter des proportions équilibrées par rapport à la construction principale. La hauteur du niveau de l'extension par surélévation doit être obligatoirement inférieure au niveau d'origine.
  L'extension par surélévation doit être composée de façon à dialoguer avec l'existant en reprenant les matériaux de façade ou en employant des matériaux contemporains qualitatifs qui s'accordent avec l'architecture existante.

- La mise en place d'une verrière sur un espace libre existant doit garantir la lisibilité des façades et/ou de l'ancienne cour (transparence maximale, simplicité du dessin et finesse de la structure).

D. Architecture des annexes :

- Les annexes doivent être réalisées dans un objectif d'intégration avec une simplicité de volumes, dans des matériaux et des couleurs cohérents avec ceux de la construction principale, des murs de clôture ou de la séquence urbaine.

- Pour rechercher une plus grande discrétion en contexte sensible (proximité d'un élément patrimonial, ou point de vue particulier), le recours à certains matériaux peut être imposé (maçonneries traditionnelles, bois naturel, …).
  Sont interdits : les abris préfabriqués et tout matériau impactant de façon négative le paysage urbain.

- Lorsqu'elles sont autorisées *(se référer au chapitre dédié)* les annexes concernant les stationnements de véhicules couverts doivent prendre la forme d'un préau charpenté avec une couverture traditionnelle. Les autres types de structures pouvant présenter un impact négatif dans le paysage urbain, et en particulier les carports de type préfabriqué, sont interdites.

5.3.3. DEVANTURES, TERRASSES ET ENSEIGNES

- Le choix d'une façade commerciale doit s'accorder avec le caractère architectural de l'édifice. Le projet doit maintenir ou restituer la desserte indépendante des niveaux supérieurs (sauf impossibilité technique dûment justifiée).
  Les devantures et vitrines doivent être en adéquation avec la composition architecturale de la façade existante et dans certains cas, permettre de la restituer : la mise en place de vitrines commerciales sur des immeubles d'intérêt patrimonial doit être l'occasion de redonner une lisibilité architecturale et structurelle aux façades qui ont subi des modifications lourdes. En particulier, la restitution de percements anciens (documentés ou analogie) peut être imposée.

- Dans le cas d'une construction nouvelle, la conception de la façade commerciale doit être intégrée dès l'origine du projet, avec toutes ses composantes (devantures, enseignes, bannes, éclairages).

- Sont interdits :
  - les éléments rapportés apposés (dispositifs d'occultation en particulier) ;
  - les matériaux de synthèse et/ou d'aspect impactants dans le paysage (bois reconstitué et imitation bois, effets réfléchissants, peinture à effet plastifié, résine industrielle, PVC blanc,...) ;
  - les finitions et teintes inappropriées (effet de brillance, association de couleurs criardes, etc.).

a. Vitrines :

Les éventuels élargissements de baies et nouvelles ouvertures ne doivent pas perturber l'équilibre de la façade (rappel : le principe même est interdit sur les édifices remarquables).
Les nouvelles ouvertures doivent composer la façade en respectant la logique structurelle de l'immeuble (descente de charges verticales) et la rythmique des travées (dans l'alignement).

Le dessin même de la vitrine doit respecter un certain équilibre dans les proportions, notamment, l'épaisseur et le profil des menuiseries doivent participer à la qualité de l'architecture. Les dispositifs d'occultation doivent être intégrés au dessin général de la vitrine.

b. Devantures :

Les devantures anciennes de qualité sont à préserver.
La composition des devantures doit se rapprocher des proportions, dessin épaisseur et profil des devantures anciennes : le principe de soubassements, trumeaux et imposte menuisés sont notamment à conserver.
Le matériau de référence est le bois peint, dans une teinte qui s'inscrit dans la tonalité générale de l´immeuble et des devantures voisines.

c. Enseignes :

Le règlement Local de Publicité (RLP) fixe le nombre et l'aspect autorisé des enseignes.
La sobriété doit être privilégiée dans le choix des matériaux, couleurs, dimensions et formes. La durabilité doit être recherchée dans la conception des éléments. Afin de répondre à cet objectif et de garantir un aspect qualitatif, il est attendu d'utiliser des matériaux de qualité (bois, métal) et un projet qui privilégie le travail des artisans plutôt que des éléments standardisés.

5.4. CLÔTURES

Voir la section 2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.4.1. Murs, murets et clôtures existant(e)s

Voir la section 2.1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.4.2. Nouvelles clôtures

Les nouvelles clôtures doivent :

- Être traitées comme une prolongation de l'architecture des constructions qu'elles accompagnent, soit en cohérence avec les éléments existants et clôtures environnantes de qualité ;
- Employer des matériaux présentant un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps ;
- Se conformer aux modèles traditionnels en place, en termes de taille, d'épaisseur, de mode constructif et d'aspect.

- Sont interdits :
  - Les autres types de clôtures minérales (parpaing, béton, etc.) que celles présentées dans chacun des secteurs ;
  - Les finitions d'esprit rustique (pierres reconstituées, appareillage en plaquettes) ;
  - Les éléments d'aspect préfabriqués (de type claustras et treillages, palplanches, poteaux béton, grillages visibles, panneaux en bois pleins, …) ;
  - Les végétaux artificiels ;
  - Les matériaux par plaques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

A. Nouvelle clôture sur voie ou emprise publique ou privée

Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques ou privées, doivent contribuer à mettre en valeur le paysage urbain. Elles doivent être en harmonie avec les clôtures et constructions existantes donnant sur le même espace de desserte.

La hauteur maximale de l'ensemble doit se situer à 1m50, sauf si la continuité d'un mur patrimonial justifie d'élever cette hauteur.

En outre, en secteurs UApc, UApb et UApf :

De manière générale, les clôtures minérales sont à privilégier (selon le contexte, elles peuvent être imposées) et doivent prendre la forme d'un mur ou muret de moellons, de construction et profil traditionnels.

La mise en œuvre de clôtures ajourées doit être justifiée par la mise en valeur d'une cour, d'un jardin, d'une façade ou par le prolongement d'un dispositif qualitatif similaire. Elles doivent prendre l'aspect d'un barreaudage vertical métallique au motif épuré. Le dispositif ne doit pas être opaque, à l'exception de la mise en œuvre d'un mur-bahut en soubassement. Celui-ci ne peut dépasser la hauteur de 0,70m et doit se conformer aux règles relatives aux clôtures minérales.

Dans les secteurs soumis au PPRL, les clôtures pourront déroger à la règle pour rendre possible l'écoulement de l'eau.

En outre, en secteurs UBpc, UBpc1 et UBpg :

De manière générale, les clôtures minérales sont à privilégier (selon le contexte, elles peuvent être imposées) et doivent prendre la forme :

- soit d'un mur ou muret de moellons, de construction et profil traditionnels.
- soit de clôtures ajourées prenant l'aspect d'un barreaudage vertical métallique au motif épuré ou d'un claustra de briques. Le dispositif ne doit pas être opaque, à l'exception de la mise en œuvre d'un mur-bahut en soubassement. Celui-ci ne peut dépasser la hauteur de 0,70m et doit se conformer aux règles relatives aux clôtures minérales.

Le doublage par de la végétation est à privilégier.

Dans les secteurs soumis au PPRL, les clôtures pourront déroger à la règle pour rendre possible l'écoulement de l'eau.

En outre, en secteur UCp :

Dans un contexte urbain, et afin de conserver la continuité de la séquence urbaine, les clôtures minérales sont à privilégier (selon le contexte, elles peuvent être imposées) et doivent prendre la forme d'un mur ou muret de moellons, de construction et profil traditionnels ou d'un mur-bahut de 0,70m maximum et devant se conformer aux règles relatives aux clôtures minérales., en soubassement d'un dispositif à claire-voie (grille prenant l'aspect d'un barreaudage vertical métallique au motif épuré, claustra de briques…).

Dans un contexte proche de l'espace rural, les clôtures végétales (éventuellement doublées d'un grillage) sont préférables.

B. Nouvelle clôture sur limite séparative

En continuité d'une clôture patrimoniale existante, il peut être imposé de se conformer aux murs et murets traditionnels, en suivant les dispositions décrites au paragraphe précédent.
Les clôtures ajourées peuvent prendre la forme de grilles, grillages et autres en métal ou en bois, peint, de fabrication artisanale. Le doublage par de la végétation des grillages est obligatoire.
La hauteur maximale de l'ensemble doit se situer à 1m80, sauf si la continuité d'un mur patrimonial justifie d'élever cette hauteur.

C. Nouveaux portails et portillons

Les percements autorisés dans les murs de clôture, s'ils sont fermés, *(se référer à l'article dédié // prescriptions graphiques)* doivent l'être au moyen d'un portail de bois ou de métal peint et plein ou d'une grille en ferronnerie. Ces éléments doivent être de dimensions cohérentes et notamment d'une hauteur en rapport avec celle du mur et des éventuelles piles d'entrées.
Les menuiseries de portails et grilles anciennes qualitatives sont à préserver en place.
Sont interdits :

- Les matériaux d'aspect synthétique et/ou impactant dans le paysage (bois reconstitué et imitation bois, peinture à effet plastifié, résine industrielle, PVC blanc, …),
- Les motifs « fantaisie » sans rapport avec l'architecture,
- Les finitions et teintes inappropriées (effets de brillance, couleurs criardes, …).

En outre, en secteurs UBpc, UBpc1, UBpg et UCp :

Les piédroits des ouvertures nouvellement créées (limitées aux cas précités du point précédent) doivent être de finition soignée en réemployant les mêmes modes constructifs que les murets ou en reconstituant des piles d'entrées.

Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres

Les prescriptions paysagères de ce secteur visent à protéger les structures végétales existantes (type boisements, bosquets, arbres isolés, jardins et parcs privatifs) et à améliorer la qualité urbaine et paysagère.

6.1. ESPACES LIBRES

Voir la section 3 des règles générales en tête du chapitre 3.

Dans les secteurs UApb, UApc et UApf :

- Les éventuels espaces situés entre la voie ou emprise publique ou privée et les constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitations des constructions existantes, d'extensions, d'extensions par surélévation, de construction d'annexes et de terrains situés en deuxième rideau et au-delà.
- Pour les opérations de plus de 10 logements et/ou plus de 1000 m2 de surface de plancher, un espace de convivialité extérieur, jeux, espaces jardinés doit être réalisé.

Dans les secteurs UBpc, UBpc1, UBpg, UBpp et UCp :

- Les éventuels espaces situés entre la voie ou emprise publique ou privée et les constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Ces espaces doivent être constitués au minimum de 60% de pleine terre à l'exception

des secteurs concernés par les OAP Rue de Nantes et bd Linz / Jean Moulin / route de Saint-Père sur les séquences urbaines identifiées « valoriser la façade urbaine par un traitement architectural qualitatif », où un aménagement plus urbain, terrasses, espaces de rencontres (…) permettra de développer un espace qualitatif entre l'espace public et les RDC actifs.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitations des constructions existantes, d'extensions, d'extensions par surélévation, de construction d'annexes et de terrains situés en deuxième rideau et au-delà.

- Pour les opérations de plus de 10 logements et/ou plus de 1000 m2 de surface de plancher, un espace de convivialité extérieur, jeux, espaces jardinés doit être réalisé.

En outre, dans les secteurs UBpc, UBpc1 et UBpg :

Les grands espaces paysagers, jardins et parcs privatifs, situés dans ces secteurs, sont à maintenir dans leur esprit d'ouverture sur la mer. Ils ne doivent pas être encombrés de haies continues parallèles à la côte.
Les structures végétales peuvent être complétées par des plantations d'arbres de hauts jets qui laissent passer la vue (Cyprès de Lambert, grands pins) ou sont adaptés au contexte paysager et climatique (embruns). Les limites extérieures de ces espaces peuvent être plus densément plantés (bosquets de chênes verts par exemple) voire complétées de murs en maçonnerie de pierre de pays. Un maximum de perméabilité des sols doit être recherché pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, et permettre une meilleure continuité des milieux naturels (biodiversité des sols).

6.2. PLANTATIONS

Voir la section 3.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.1. Règles concernant les plantations existantes

Voir la section 3.2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.2. Règles concernant les plantations nouvelles

Voir la section 3.2.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

En tous secteurs patrimoniaux (à l'exception de UApc) :

- En cas de nouvelle construction principale ainsi que pour les espaces communs des opérations d'ensemble (permis groupés, permis d'aménager), la plantation d'arbres de haut jet est obligatoire :
  - Lorsque la surface des espaces libres est supérieure à 250 m2, 1 arbre de première grandeur pour 150m² d'espace en pleine terre.
  - Lorsque la surface des espaces libres est supérieure à 180m², 1 arbre de deuxième grandeur pour 100m² d'espace en pleine terre.
  - Lorsque la surface des espaces libres est supérieure à 100m², 1 arbre de troisième grandeur pour 60 m² d'espace en pleine terre.

6.3. OBLIGATION DE PLEINE TERRE

Voir la section 3.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

En secteurs UApb, UApc et UApf :

- Tout projet de construction nouvelle doit comprendre un pourcentage de 20% de pleine terre qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet. Ce pourcentage est un minimum.
- Le pourcentage de pleine terre n'est pas applicable aux extensions, aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions, ainsi qu'à la construction d'annexes et aux terrains d'assiette de projets inférieurs à 100m2.

En secteur UBpg :

- Tout projet de construction nouvelle doit comprendre un pourcentage de 35% pleine terre qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet. Ce pourcentage est un minimum.
- Le pourcentage de pleine terre n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions.

En secteurs UBpc et UBpc1 :

- Tout projet de construction nouvelle doit comprendre un pourcentage de 50% de pleine terre pour les parcelles inférieures à 500 m², et 60% de pleine terre pour celles supérieures à 500 m², qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet. Ce pourcentage est un minimum.
- Dans le sous-secteur UBpc1, le pourcentage de pleine terre minimum exigé est de 20%.
- Le pourcentage de pleine terre n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions.

En secteur UBpp :

- Tout projet de construction nouvelle 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.
- Le pourcentage de pleine terre n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions.

En secteur UCp :

- Tout projet de construction nouvelle 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.
- Le pourcentage de pleine terre n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions.

6.4. COEFFICIENT DE NATURALITÉ

Voir la section 3.4 des règles générales en tête du chapitre 3.

En secteurs UApb, UApc et UApf :

- Le coefficient de naturalité est de 0,3 pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m2, de 0,35 pour les parcelles de 500 m² à 750 m², et de 0,4 pour les parcelles supérieures à 750 m2. Les valeurs de coefficient de naturalité constituent un minimum à atteindre.

- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions, aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions ainsi qu'à la construction d'annexes, et aux terrains d'assiette de projets inférieurs à 100m2.

En secteurs UBpg, UBpc et UBpc1 :

- Le coefficient de naturalité est de 0,6 pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m2, de 0,65 pour les parcelles de 500 m2 à 1000 m2, de 0,7 pour les parcelles de 1000 m2 à 1500 m2, de 0,75 pour les parcelles de 1500 m2 à 2000 m2, et de 0,8 pour les parcelles supérieures à 2000 m2.

- Dans le sous-secteur UBpc1, le coefficient de naturalité minimum exigé est de 0,4.

- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions.

En secteur UBpp :

- Le coefficient de naturalité est de 0,6 pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m2, de 0,65 pour les parcelles de 500 m2 à 1000 m2, de 0,7 pour les parcelles de 1000 m2 à 1500 m2, de 0,75 pour les parcelles de 1500 m2 à 2000 m2, et de 0,8 pour les parcelles supérieures à 2000 m2.

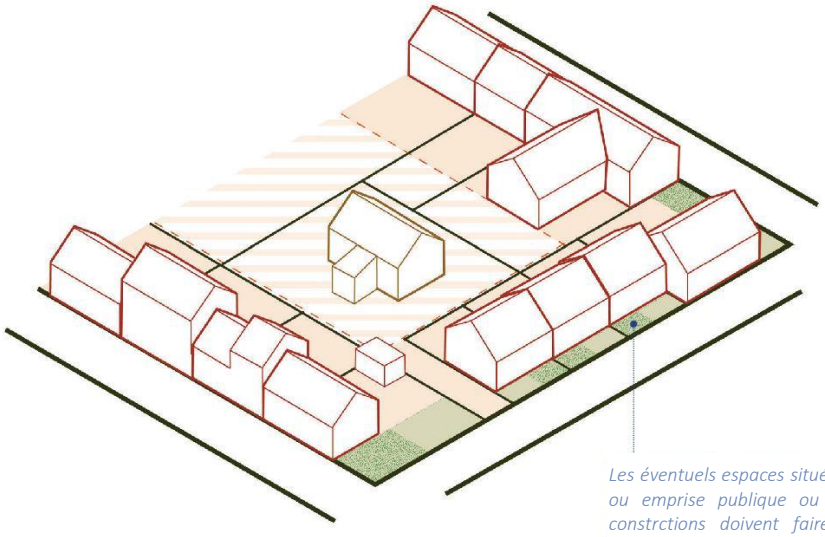
- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions.

En secteur UCp :

- 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 m² 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.

- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions.

UA Traitement environnemental et paysager des espaces libres



Les éventuels espaces situés entre la voie ou emprise publique ou privée et les constrctions doivent faire l'objet d'un traitemet paysager.
Ces dispositions ne s'apliquent pas en cas de réhabilitations des constructions existantes, d'extensions, d'extensions par surélévation, de construction d'annexes et de terrains situés en deuxième rideau et au-delà.

Emprise considérée de l'espace libre entre la voie et la façade des constructions

Traitement paysager

Bande constructible principale (BCP) d'une épaisseur de 20m à partir de la voie / emprise publique

Bande constructible secondaire (BCS) au-delà de la BCP

Construction en BCP

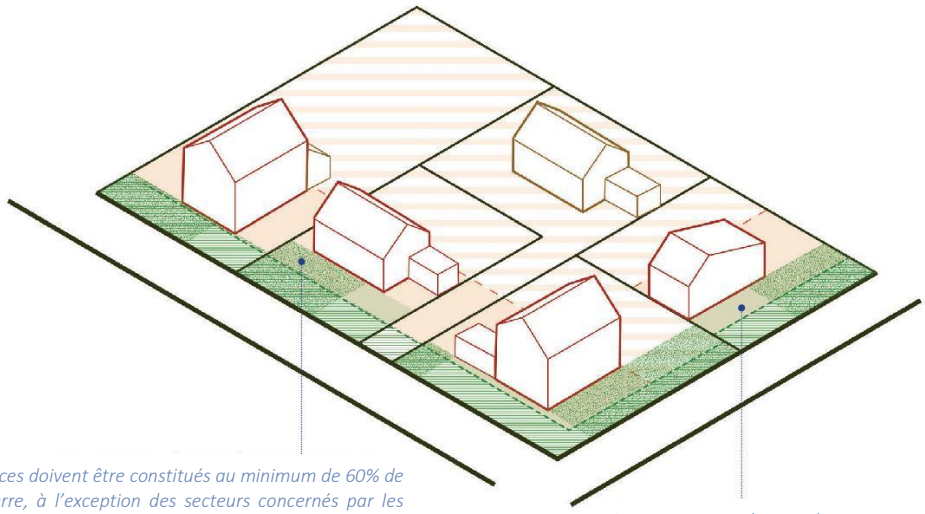
Annexe en BCP

Construction en BCS

Annexe en BCS

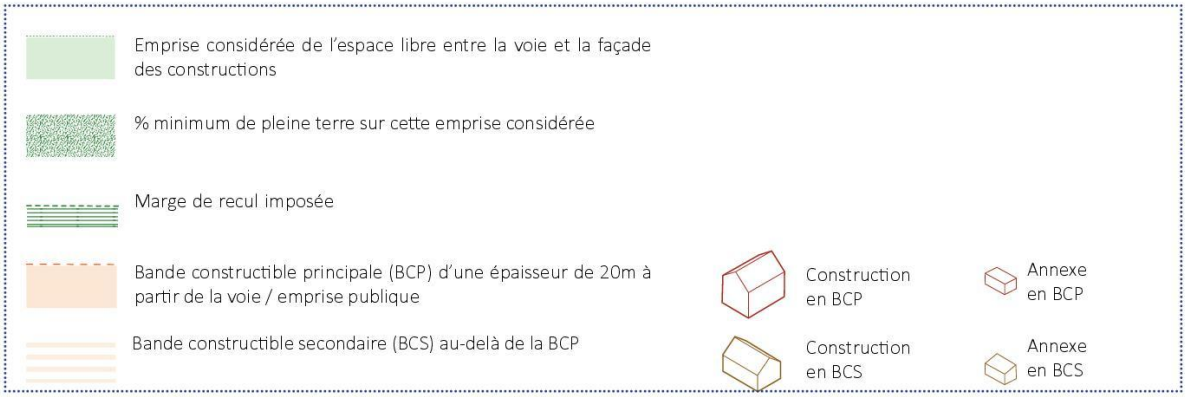
UB
UC

Traitement environnemental et paysager des espaces libres



Ces espaces doivent être constitués au minimum de 60% de pleine terre, à l'exception des secteurs concernés par les OAP Rue de Nantes et Boulevard de Linz / Jean Moulin / Route de Saint-Père sur les séquences urbaines identifiées « valoriser la façade urbaine par un traitement architectural qualitatif », où un aménagement plus urbain, terrasses, espaces de rencontres (...) permettra de développer un espace qualitatif entre l'espace public et les RDC actifs

Les espaces situés entre la voie ou emprise publique ou privée et les constrctions doivent faire l'objet d'un traitemet paysager.
Ces dispositions ne s'apliquent pas en cas de réhabilitations des constructions existantes, d'extensions, d'extensions par surélévation, de construction d'annexes et de terrains situés en deuxième rideau et au-delà.



Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti

7.1. Dans le secteur UBpp uniquement :

- Les logements d'habitat collectif et intermédiaire doivent favoriser les logements traversants et bi-orientés.
- Pour une meilleure performance énergétique du bâtiment, les pièces de vies sont privilégiées côté sud et les pièces secondaires côté nord.
- Les logements mono-orientés au nord sont généralement interdits. Toutefois, dans le cas de logements collectifs et en cas d'impossibilité liée à la configuration et/ou l'orientation de la parcelle, il sera possible d'intégrer un logement mono-orienté par étage, sauf en rez-de-chaussée où ils restent interdits.

7.2. Dans tous les autres secteurs patrimoniaux (UApb, UApc, UApf, UBpg, UBpc, UBpc1 et UCp), à l'exception du secteur UBpp :

L'amélioration de la performance énergétique des constructions existantes sont recherchées, dans un projet de réhabilitation global prenant en compte les spécificités de fonctionnement thermique du bâti ancien (inertie, ventilation naturelle, perspirance, hygrométrie, etc.). Les travaux ne doivent en aucun cas conduire à l'altération des qualités architecturales du bâti. Tout projet dénaturant ou pouvant mener à la dégradation ultérieure du bâti (incompatibilité des matériaux, …) sera refusé.
Pour les constructions nouvelles et extensions par surélévation, l'efficacité énergétique est à anticiper dès la conception du projet et devra *a minima* prendre en compte l'application de la réglementation thermique et environnementale en vigueur pour les constructions concernées. En particulier, la compacité sera recherchée pour éviter les déperditions thermiques (les décrochés architecturaux sont à éviter).

a. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) est interdite sur l'ensemble des édifices protégés *(se référer aux prescriptions graphiques)* et bâtis en maçonneries traditionnelles. Pour ces constructions, il convient d'étudier la solution d'isolation intérieure la plus adaptée.
Elle est admise sur les constructions récentes, sous réserve de traitement architectural discret et satisfaisant, et ne doit en aucun cas mener à la suppression, l'altération ou le camouflage d'éléments de composition qualitatifs de l'architecture d'origine (modénature, saillies volumétriques, etc.).
En particulier, la surépaisseur doit être constante sur l'ensemble de la façade (dans une limite de 30cm de débord sur les voies et emprises publiques, sous réserve des réglementations en vigueur et à condition que la largeur de trottoirs permette le déplacement de personnes à mobilité réduite), et de façon à conserver un débord de toit suffisant pour la qualité architecturale. La finition doit être qualitative et en accord avec le paysage : traitement de façon discrète et soignée des ouvrages de jonctions, notamment des arêtes saillantes et du contour des baies. Une finition enduite peut être imposée. Les matériaux composites et d'aspect synthétiques sont interdits.
Sur les constructions nouvelles et extensions par surélévation, le dispositif doit être anticipé de manière à ne présenter aucun débord sur les voies et emprises publiques et est soumis aux mêmes exigences de qualités citées précédemment.

b. Isolation des combles & impact sur la volumétrie de toiture

Tous travaux au niveau des combles (et notamment d'isolation) ne doivent pas mener à la modification des volumétries de toitures existantes du bâti protégé *(se référer aux prescriptions graphiques).*
En particulier, le surhaussement au-dessus du volume initial de la toiture et les modifications de pentes sont interdits.

Suite aux travaux d'isolation, la ventilation des combles doit être assurée par la toiture. Il convient alors de préférer les chatières de ventilation traditionnelles, de façon à assurer une discrétion des ouvrages et émergences en toitures *(se référer à l'article dédié).*

7.2.1. Intégration des réseaux & éléments techniques :

Un positionnement particulier et habillage spécifique des éléments techniques peuvent être imposés. Les installations techniques trop impactantes et/ou dont la dimension est sans rapport avec celle des ouvrages traditionnels (notamment en toiture) peuvent être interdites.

a. Antennes & paraboles

Les antennes de grande hauteur sont interdites sauf si leur présence est rendue nécessaire pour des fonctions de sécurité, d'administration ou de santé publique.
L'installation en façade des antennes satellites ou hertziennes est interdite, sauf si par leur dimension, leur forme et leur situation elles restent discrètes et n'altèrent pas la composition architecturale. Les antennes de télévision classiques sont limitées à une par construction, et les éventuelles coupoles doivent être de dimension restreinte et implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ces éléments doivent conserver une teinte neutre et un aspect en harmonie avec les matériaux environnants.

b. Réseaux aériens & coffrets

Si des transformateurs électriques moyenne basse tension doivent être implantés, ils doivent être intégrés dans les édifices ou dans des volumes respectant les prescriptions architecturales définies dans ce document.
Les éventuelles remontées de câbles le long des façades doivent être protégées par des fourreaux les plus discrets possibles et toujours placés parallèlement aux descentes d'eaux pluviales. De même, les coffrets de branchement et des divers organes techniques doivent être étudiés de manière à les rendre les plus discrets possibles. Ils peuvent être masqués derrière une porte en bois peint, un panneau recouvert du même enduit que la maçonnerie, ou dans les haies/bordures végétales.

c. Éléments techniques divers en façade et toiture

La mise en place d'éléments techniques apparents est interdite en façade comme en toiture. Leur implantation est à privilégier à l'intérieur des locaux.
Les grilles de ventilation, caissons et autres dispositifs de sortie doivent s'inscrire de façon discrète de manière à ne pas perturber la composition des façades. En particulier, un climatiseur ne peut remplacer une menuiserie.
Les installations techniques de type conduits de poêle, antennes, machineries, etc. doivent être de préférence regroupées et intégrées dans le volume du comble et/ou faire l'objet d'un traitement assurant la meilleure intégration visuelle possible, par une teinte neutre, un aspect mat et une saillie minimale.

7.2.2. Dispositifs d'énergie renouvelable :

Tout projet doit démontrer sa discrétion et sa parfaite intégration, de façon à ne pas présenter un impact visuel dans le paysage, et en particulier sur la silhouette urbaine. Leur emplacement doit être choisi de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Les projets d'aspect dénaturant seront refusés.

a. Cellules photovoltaïques intégrées

Ces dispositifs doivent rechercher une adéquation avec l'architecture, par une teinte et un aspect adapté devant se fondre avec le matériau de façade ou de toiture. En particulier, les effets de surbrillance et les couleurs tranchées sont à proscrire.
Sur le bâti protégé *(se référer aux prescriptions graphiques),* ces dispositifs ne correspondant pas à une mise en œuvre traditionnelle sont interdits.

Sur le bâti existant, les dispositifs tels que cellules photovoltaïques intégrés à la couverture sont admis sous réserve de discrétion d'implantation et de mise en œuvre.
Sur l'architecture neuve, les dispositifs doivent être associés dès la conception comme une partie intégrante de l'architecture.
Les dispositifs rapportés visibles en façade sont interdits quelle que soit la construction.

b. Géothermie & aérothermie (pompes à chaleur)

Les installations de pompes à chaleur doivent respecter les prescriptions d'intégration des ouvrages techniques définies précédemment (implantation discrète obligatoire, habillage spécifique pouvant être imposé).
L'installation d'un système de pompe à chaleur utilisant le principe de la géothermie (prélèvement de la chaleur naturelle dans le sol ou l'eau de la nappe phréatique) ne doit pas engendrer la suppression d'un élément patrimonial protégé, ni impacter les arbres existants sur le terrain (préservation du système racinaire). Elle ne doit pas non plus obliger à des remblais importants de terrain ou des modifications de sols à caractère historique ou archéologique.
Les dispositifs verticaux sont à privilégier par rapport aux dispositifs horizontaux qui stérilisent une vaste surface au sol.

c. Panneaux solaires / photovoltaïques

En secteur UApc :

Les panneaux solaires, photovoltaïques et autres types capteurs à tubes sont **interdits sur l'ensemble des constructions principales** (donnant généralement sur la voie) **et constructions protégées** *(se référer aux prescriptions graphiques).*
Une implantation plus discrète (aile en retour, bâtiment secondaire ou en second rang, annexe…) ne pourra être admise que si elle ne présente aucun impact visuel dans le paysage des toits.
Dans ces (rares) cas possibles, les éléments doivent être composés entre eux et dans le plan de toiture de façon à ne former aucune saillie, et en ne formalisant pas d'éléments isolés ou d'effets de «redents». Les effets de surbrillance, reflets, teintes contrastées et cadres trop présents sont interdits.
Les capteurs à tube sont limités aux dispositifs verticaux non inclinés, composés dans la façade (en privilégiant une implantation à rez-de-chaussée) et non visibles depuis l'espace public.
L'implantation au sol des panneaux solaires est interdite.

En secteur UApb :

Les panneaux solaire, photovoltaïques et autres type capteurs à tubes sont **interdits sur l'ensemble des volumes principaux des constructions protégées** *(se référer aux prescriptions graphiques).*
Pour les autres constructions, une implantation discrète est à privilégier (aile en retour, bâtiment secondaire ou en second rang, annexe…) et ne pourra être admise que si elle ne présente aucun impact visuel négatif dans le paysage des toits et du littoral.
Dans les cas possibles, les éléments doivent être composés entre eux et dans le plan de toiture de façon à ne former aucune saillie, et en ne formalisant pas d'éléments isolés ou d'effets de «redents».
Les effets de surbrillance, reflets, teintes contrastées et cadres trop présents sont interdits.
Les capteurs à tube sont limités aux dispositifs verticaux non inclinés, composés dans la façade (en privilégiant une implantation à rez-de-chaussée) et non visibles depuis l'espace public.
L'implantation au sol des panneaux solaires au sol est interdite.

En secteur UApf :

Les panneaux solaire, photovoltaïques et autres type de capteurs à tubes sont **interdits sur l'ensemble des volumes principaux des constructions protégées** *(se référer aux prescriptions graphiques).*

Pour les autres constructions, une implantation discrète est à privilégier (pan de toiture non visible depuis l'espace public, aile en retour, bâtiment secondaire ou en second rang, annexe…) et ne pourra être admise que s'il est démontré dans la demande d'autorisation de travaux qu'elle ne présente aucun impact visuel négatif dans le paysage des toits et du littoral.
Dans les cas possibles :

- Sur les constructions principales, les éléments doivent être composés entre eux et dans le plan de toiture de façon à former une saillie la plus réduite possible, et en ne formalisant pas d'éléments isolés ou d'effets de «redents», tout en conservant la lisibilité du matériau d'origine de la couverture (qui doit rester majoritaire sur le pan de toiture impacté). L'implantation des éléments doit également concorder à la composition de façade (axe des travées, …).
- Sur les annexes, et petits volumes secondaires, la surimposition est admise si elle reste imperceptible depuis l'espace public, et la couverture complète du bâti par le dispositif peut être envisagée.

Les effets de surbrillance, reflets, teintes contrastées et cadres trop présents sont interdits.
Les capteurs à tube sont limités aux dispositifs verticaux non inclinés, composés dans la façade (en privilégiant une implantation à rez-de-chaussée) et non visibles depuis l'espace public.
L'implantation au sol des panneaux solaires est interdite.

En secteurs UBpg + UBpc :

Les panneaux solaires, photovoltaïques et autres types de capteurs à tubes sont interdits sur l'ensemble des constructions protégées *(se référer aux prescriptions graphiques).*
Pour les autres constructions, une implantation plus discrète est à privilégier (aile en retour, bâtiment secondaire ou en second rang, annexe…) et ne pourra être admise que s'il est démontré dans la demande d'autorisation de travaux qu'elle ne présente aucun impact visuel négatif dans le paysage des toits et du littoral.
Dans les cas possibles, les éléments doivent être composés entre eux et dans le plan de toiture de façon à ne former aucune saillie, et en ne formalisant pas d'éléments isolés ou d'effets de « redents ». Les effets de surbrillance, reflets, teintes contrastées et cadres trop présents sont interdits.
Les capteurs à tube sont limités aux dispositifs verticaux non inclinés, composés dans la façade (en privilégiant une implantation à rez-de-chaussée) et non visibles depuis l'espace public.
L'implantation au sol des panneaux solaires est interdite.

En secteur UCp :

Les panneaux solaire, photovoltaïques et autres type capteurs à tubes sont **interdits sur l'ensemble des constructions protégées, à l'exception de celles repérées comme 1 étoile - Patrimoine bâti rural très modeste ou dénaturé** *(se référer aux prescriptions graphiques)***, dont certaines sont également repérées comme pouvant changer de destination**.
Pour les autres constructions, une implantation discrète est à privilégier (pan de toiture peu visible dans le grand paysage, aile en retour, bâtiment secondaire ou en second rang, annexe…) et ne pourra être admise que s'il est démontré dans la demande d'autorisation de travaux qu'elle ne présente aucun impact visuel négatif dans le paysage.
Dans ces cas possibles, les éléments doivent être composés entre eux et dans le plan de toiture de façon à ne pas formaliser d'éléments isolés ou d'effets de «redents». Les dispositifs doivent soit être intégrés à la toiture et concorder à la composition de façade (axe des travées, …), soit se substituer (ou se placer en surimposition) intégralement à la couverture pour éviter l'effet de mitage des toits.
Les effets de surbrillance, reflets, teintes contrastées et cadres trop présents sont interdits.
Les capteurs à tube sont limités aux dispositifs verticaux non inclinés, composés dans la façade (en privilégiant une implantation à rez-de-chaussée) et non visibles depuis l'espace public.
L'implantation au sol des panneaux solaires au sol est interdite.

Partie III. Équipement / réseaux / desserte / accès / stationnement

Article 8 - Desserte des constructions

8.1. ACCES ET VOIES DE DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Voir la section 5.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

8.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir la section 5.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

Article 9 – stationnement

9.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

9.1.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Voir la section 6.1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. En effet, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte énoncées.

9.1.2. Mode de calcul des places de stationnement

Voir la section 6.1.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

9.1.3. Normes de stationnement

En secteur UApc

Il n'est exigé aucune place de stationnement.

En secteurs UApb, UApf, UBpc, UBpc1, UBpg, UBpp et UCp :

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de logement :

- 1 place par logement social
- 1 place par logement pour les programmes situés à moins de 500 mètres de la gare de Pornic
- 1 place par logement de moins de 3 pièces, pour les autres catégories
- 2 places par logement d'au moins 3 pièces, pour les autres catégories.

Pour les constructions à usage d'hébergement : 1 place pour deux lits

Pour les constructions à usage d'hôtel et d'autres hébergements touristiques :

- 1 place par chambre.

En outre, en secteurs UApb et UApf :

Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher : aucune place exigée,
- Au-delà de 50 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de restauration et de commerce de détail :

- Jusqu'à 200 m² de surface de plancher : aucune place exigée,
- Au-delà de 200 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

En outre, en secteurs UBpc, UBpc1, UBpg et UBpp :

Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de restauration et de commerce de détail :

- Jusqu'à 150 m² de surface de plancher : aucune place exigée,
- Au-delà de 150 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

En outre, en secteurs UApb, UApf, UBpc, UBpc1, UBpg et UBpp :

Pour les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

Pour les établissements d'enseignement : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les autres équipements d'intérêt collectifs et services publics, les cinémas et les centres de congrès et d'exposition : le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de des transports en commun et de l'offre de parking public…

En outre, en secteur UBpc1 :

Les extensions de constructions à usage de bureaux, accueil de clientèle, activités annexes à l'activité principale ne génèrent pas de création de places de stationnement supplémentaires.

9.2. STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour les constructions de logements collectifs, il est exigé au minimum :
  - 1 place de stationnement vélo par logement créé ayant jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 places de stationnement vélo par logement créé à partir de 3 pièces principales.

- Dimension des places de stationnement :
  - Une surface de 1,50 m² par place (hors espace de manœuvre) ;
  - Et un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une longueur ne devant pas être inférieure à 1,80 mètre lorsque le stationnement s'effectue en bataille, à 1,50 mètres lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 0,90 mètre lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal.

- Modalités de réalisation des places de stationnement :
  Les espaces de stationnement vélos doivent être :
  - Facilement accessibles depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir ;
  - Facilement accessibles depuis/vers l'intérieur des constructions ;
  - Couverts et sécurisés, (cette obligation ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les activités autorisées dans la zone) ;
  - Équipés d'un dispositif d'accroche sécurisé pour chaque vélo.

En outre, en secteurs UApb, UApc et UApf :

- Pour les autres destinations et sous-destinations, il est exigé une place de stationnement vélo par tranche de 100m2 de surface de plancher.

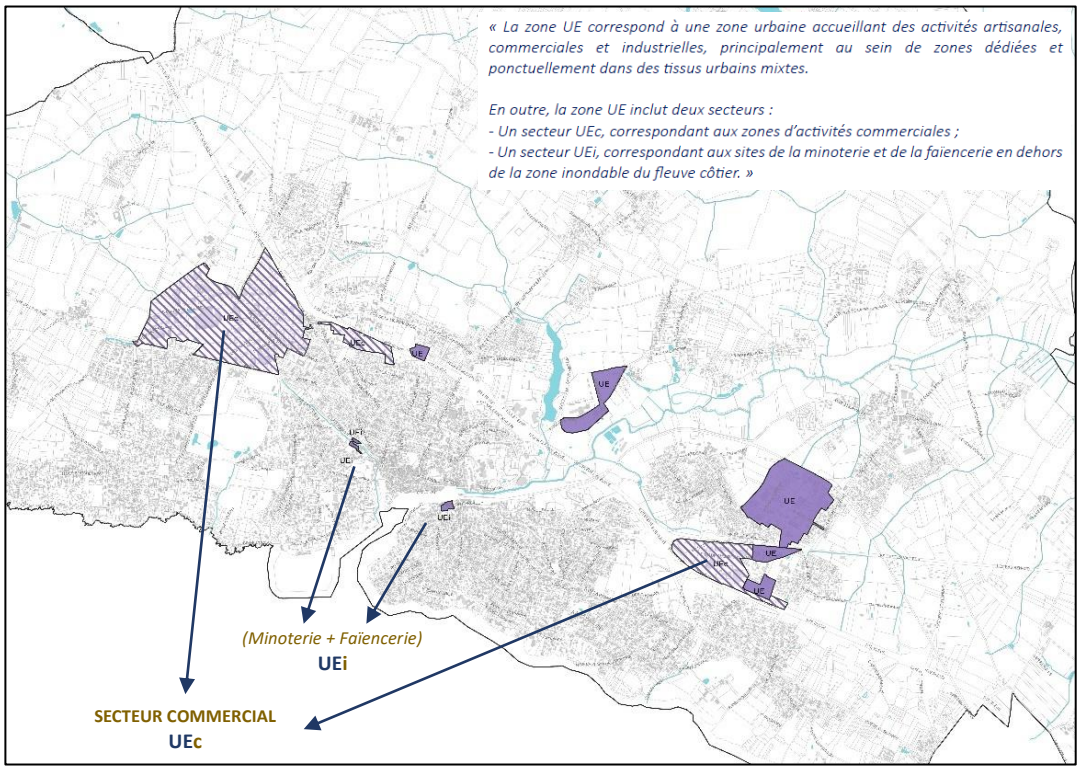
En outre, en secteurs UBpc, UBpc1, UBpg et UBpp :

- Pour les constructions de bureaux, de services, de commerces, des emplacements de stationnement de vélo devront être prévus en adéquation avec les besoins du projet et conformes à la règlementation nationale relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos.

UE

Il convient de se référer aux règles générales du chapitre 3 en complément de cette partie réglementaire.
En outre, des prescriptions graphiques (chapitre 2 du règlement) viennent compléter les règles par zones. Les OAP sectorielles et thématiques doivent être également prises en compte, de même que les servitudes d'utilité publique et le plan des hauteurs.

Il est rappelé qu'en dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement et d'un permis valant division, les règles édictées à l'« article 3 – Implantation du bâti », à l'« article 6.3 - Obligation de pleine terre » et à l'« article 6.4 – Coefficient de naturalité » de la « Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales » sont appliquées à chaque parcelle issue de la division. Les autres règles sont appréciées au regard du tènement d'origine.



OBJECTIF DE LA ZONE UE :

Il s'agit d'une zone urbaine accueillant des activités artisanales, commerciales et industrielles, principalement au sein de zones dédiées et ponctuellement dans des tissus urbains mixtes.

En outre, la zone UE inclut deux secteurs :
- Un secteur UEc, correspondant aux zones d'activités commerciales ;
- Un secteur UEi, correspondant aux sites de la minoterie et de la faïencerie en dehors de la zone inondable du fleuve côtier.

Partie I. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1 : Occupations et utilisations du sol

X : Occupations et utilisations du sol interdites
V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.
Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V**).

	UE (hors secteurs UEc et UEi)	UEc	UEi
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES (V), AUTORISEES SOUS CONDITION (V*) ET INTERDITES (X)			
Logement	V*	V*	X
Seules sont autorisées, selon les conditions suivantes : • Les constructions à usage d'habitation, selon les conditions cumulatives suivantes : – D'être destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements implantés dans la zone ; – D'être intégrées aux bâtiments d'activités ; – Sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m² de surface de plancher. • Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.			
Hébergement	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*
Conditions : – A l'exception de la zone du Val Saint-Martin, où ils sont interdits – Au sein du secteur UEc uniquement : dans le cas d'une activité nouvelle, les commerces sont autorisés sous réserve de disposer d'une surface de vente de plus de 300m². Ce seuil ne s'applique pas aux activités commerciales existantes à la date d'approbation du PLU. – Au sein de la zone UE (incluant le secteur UEi), à l'exception du secteur UEc et de la zone d'activité de la Blavetière : les points de vente, à condition que ceux-ci soient directement liés aux activités implantées dans la zone et qu'ils ne constituent qu'une activité annexe à l'activité principale. – Au sein de la zone UEc des Champs Francs, les commerces alimentaires sont interdits			
Restauration	V*	V	X
Conditions : - Au sein de la zone UE : sous réserve de répondre aux besoins des salariés présents sur la zone - A l'exception de la zone UEc des Champs Francs où elle est interdite.			
Commerce de gros	V	V	X
Conditions : – A l'exception de la zone du Val Saint-Martin, où ils sont interdits			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	X
Condition : - Dans la zone de la Blavetière et des Champs Francs, seuls les showrooms sont autorisés - Au sein de la zone UEc uniquement : à condition que le rez-de-chaussée garde une vocation principale commerciale. Dans le cas d'une construction existante dont la surface de plancher du rez-de-chaussée est inférieure à 300m² (et dans l'hypothèse où une extension de cette construction ne lui ferait pas dépasser ce seuil), une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle pourra être autorisée en rez-de-chaussée.			
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	X
Cinéma	X	V	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*	X	X
Condition : Uniquement pour la zone d'activités du Val Saint Martin			
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	V*	V*	V
Conditions : - toutes activités sur la zone d'activités de la Blavetière - dans les autres zones UE à l'exception du Val Saint-Martin où elles sont interdites : uniquement pour les activités d'artisanat de production - pour les zones UEc : uniquement au sein des zones de Pornic Ouest et des Champs Francs, et uniquement pour les activités d'artisanat de production			
Entrepôt	V*	V*	V*

	UE (hors secteurs UEc et UEi)	UEc	UEi
Conditions : – Sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement et les activités présentes à proximité, notamment en termes d'accessibilité, de desserte, de sécurité et de circulation ; – Qu'ils soient liés à une activité économique présente sur la zone ou qu'ils correspondent à un dispositif de simple retrait de marchandises d'une emprise au sol inférieure à 20 m² par entité foncière. – A l'exception de la zone du Val Saint-Martin, où ils sont interdits			
Bureau	V	V*	V*
Condition : – Au sein du secteur UEi uniquement : à condition que les bureaux soient directement liés aux activités implantées dans la zone et qu'ils ne constituent qu'une activité annexe à l'activité principale ; – Au sein du secteur UEc uniquement : à condition que le RDC garde une vocation principale commerciale. Dans le cas d'une construction existante dont la surface de plancher du rez-de-chaussée est inférieure à 300m² (et dans l'hypothèse où une extension de cette construction ne lui ferait pas dépasser ce seuil), une activité de bureau pourra être autorisée en rez-de-chaussée.			
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES (V), AUTORISEES SOUS CONDITION (V*) ET INTERDITES (X)			
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	V*	V*	V*
Conditions cumulatives : – Qu'elles respectent la réglementation environnementale sur les installations classées, – Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs, – Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de réduire les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté, – Qu'elles n'entraînent pas de périmètre de protection sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services public, – Qu'elles ne soient pas situées dans la zone UE du Val Saint-Martin			
Les piscines	X	X	X
Les éoliennes non domestiques	X	X	X
Les éoliennes domestiques	V	V	V
Les parcs photovoltaïques au sol	V*	V*	V*
Conditions : Répondre aux critères de la loi APER ou être situé dans un secteur identifié dans la carte des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAEnR) (annexée au PLU)			
Les trackers solaires ou suiveurs photovoltaïques	X	X	X
Antennes de téléphonie mobile	V*	V*	V*
Conditions : Les antennes relais devront être mutualisées entre au moins deux opérateurs			
Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique	V*	V*	V*
Condition : Sous réserve de leur bonne intégration paysagère.			
Les constructions modulaires, constructions saisonnières et constructions sans fondation / le stationnement de mobil-home dans le cadre de chantiers de constructions	V*	V*	V*
Sous réserve : - Soit d'être lié à un projet d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics - Soit dans le cas d'une construction saisonnière sur le domaine public - Soit dans le cadre d'un chantier de construction, pour une durée n'excédant pas celle des travaux et limitée à 3 ans maximum. - Dans tous les cas : d'être raccordés aux réseaux et d'être desservis par les équipements publics, dans les conditions réglementaires en vigueur			
Le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs, les terrains aménagés pour le camping, les résidences mobiles de loisirs	X	X	X
Les dépôts de véhicules, l'entreposage de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol tendant à modifier le relief général du terrain	V*	V*	V*

	UE (hors secteurs UEc et UEi)	UEc	UEi
Conditions : - Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ; - Qu'ils soient nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ; - Qu'ils soient nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.			
Les dépôts de matériaux	V*	V*	V*
Conditions cumulatives : – Être liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone ; – Être situés au-delà d'une bande de 30 mètres comptés à partir de l'axe de la RD 213, y compris s'agissant de dépôts et stockage de matériaux ou de matériels destinés à la vente.			
La couverture et le busage des cours d'eau, fossés et mares	V*	V*	V*
Condition : Uniquement en cas d'impératif technique pour des raisons de sécurité.			
Les constructions, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages dans une bande de 10 mètres comptée par rapport au point haut de la berge des cours d'eau non busés, et dans une bande de 10 mètres comptée par rapport à l'axe des cours d'eau busés	V*	V*	V*
Dans cette bande de 10m, seules sont autorisées : - la réalisation d'infrastructures et ouvrages de franchissement et des ouvrages d'intérêt collectif en lien avec la gestion et les usages de l'eau ; - la réalisation des clôtures sans maçonnerie permettant un accès pour l'entretien du cours d'eau et des berges.			
L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines	X	X	X

En outre :

- Sont interdits, dans le périmètre du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) reportés sur le plan des annexes du PLU, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés dans le cadre du règlement du PPRL.
- Dans les secteurs concernés par des zones inondables identifiées au titre de l'atlas des zones inondables, les dispositions émises au chapitre 2 du règlement graphique sont applicables. Dans la mesure où ces secteurs inondables sont urbanisés, ils ne seront pas concernés par le principe d'inconstructibilité édicté par la disposition 1-1 du PGRi rappelée au chapitre 1 du titre II du présent règlement. Toutefois, en accord avec la disposition 2-1 du PGRi, tout projet pourra y être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes.
- Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Article 2 : Mixité sociale

Sans objet.

Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales

Article 3 - Implantation du bâti

3.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voir la section 1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

a. Règles générales :

Voir la section 1.1.a des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 3m par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée.

b. Règles alternatives :

Voir la section 1.1.b des règles générales en tête du chapitre 3.

3.2. SAILLIES SUR VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES hors constructions patrimoniales repérées au plan graphique

Voir la section 1.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

3.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Voir la section 1.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites séparatives.

a. Règles générales :

> Pour les constructions relevant du régime des ICPE :

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones, comptée à l'intérieur de la zone UE et fixée selon la réglementation des ICPE en vigueur.

> Pour les constructions autres que celles relevant du régime des ICPE :

- Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci :
    - En cas d'implantation en limite séparative des mesures appropriées doivent être prises pour éviter la

propagation des incendies, et les bâtiments doivent former un ensemble architectural cohérent.

- En cas d'implantation en retrait, la distance de retrait doit être en tout point de la construction au moins égale à 4m par rapport à la limite, à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques et des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm.
- Dans tous les cas, si la limite séparative correspond à une limite qui jouxte des terrains situés en zone U ou 1AUh à vocation d'habitat, un retrait minimum de 5m sera imposé en tout point par rapport à la limite, à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques et des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm. De plus, aucun dépôt ne sera autorisé dans cette marge de retrait.

Lorsque le terrain d'assiette du projet se situe en limite de zone agricole et/ou naturelle identifiée au PLU en tant que telle, les constructions nouvelles ne doivent pas s'implanter sur cette limite. Elles devront être en retrait de 6 mètres minimum.

Au sein de la zone d'activités de la Blavetière, une bande boisée de 10 mètres sera créée en périphérie du secteur le long du chemin rural Nord-Ouest et sur les limites Sud et Est, et le long de la ligne de chemin de fer.

b. Règles alternatives :

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 (sans toutefois être inférieures à 5m des limites séparatives avec une zone d'habitat) :

- Les bâtiments de très faible emprise au sol ;
- Si le projet de construction se situe dans le prolongement d'une construction existante en bon état ;
- Pour préserver ou assurer la pérennité ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité s'il structure le paysage ;
- Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou emprises publiques afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension par surélévation ou d'extension limitée d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie ainsi que les lucarnes peuvent s'implanter différemment pour tenir compte des contraintes techniques et de sécurité.

Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions

4.1. HAUTEUR

a. Règles générales :

La hauteur des constructions est fixée par le règlement graphique (plan des hauteurs, pièce n°4-3). Ce plan détermine la hauteur maximale à l'égout et au faîtage.

b. Règles alternatives :

Une hauteur différente du plan des hauteurs peut être autorisée ou imposée dans les cas ci-dessous :

- Aux équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Une hauteur différente, en dépassement, dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines ;
- Une hauteur différente, en dépassement, dans le cas d'une extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

4.2. VOLUMÉTRIE

Non réglementé.

Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions

Voir la section 2 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.1. FAÇADES

- De manière générale, toutes les façades d'une construction doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale. Il sera recherché une harmonie architecturale (couleur, matériaux) sur chacune des façades.
  Le choix des matériaux et des couleurs devra être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant.

- Les matériaux employés en façade doivent être qualitatifs. Les murs bruts non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

- Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques et appareillages (terrasses, aménagements extérieurs) qui s'y intègrent.

- Les couleurs des constructions ne doivent pas être multipliés. Elles doivent en outre s'inscrire dans les tonalités du contexte urbain.

5.2. TOITURES

- 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.

- La pente de toiture doit être calculée en fonction du matériau employé.

- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de manière à s'intégrer avec l'environnement paysager et offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps.

- L'intégration d'accessoires techniques doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

- Lorsque la règlementation nationale en vigueur l'impose, les toitures terrasses doivent jouer un rôle de régulation thermique, elles sont soit végétalisées, soit favorisent le développement de dispositifs de production d'énergie renouvelable, dans les conditions fixées par cette règlementation.

5.3. CLÔTURES

Voir la section 2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.3.1. Murs, murets et clôtures existant(e)s

Voir la section 2.1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

.

5.3.2. Nouvelles clôtures :

Dans la zone de la Blavetière :

En façade sur voie, la clôture devra être composée :

- D'une haie vive implantée en limite de voie ou d'emprise publique ou privée, éventuellement doublée côté du terrain d'un grillage avec ou sans soubassement, le tout observant une hauteur maximale de 2 mètres.
- Dans les cas particuliers où la sécurité l'exigerait, une hauteur de 2,50 m pour le grillage sera autorisée,
- Dans le cas de prolongement d'une clôture existante régulièrement autorisée, l'implantation, la composition et la hauteur de la clôture existante pourront être conservés.

En limite séparative, les clôtures qui seront réalisées comprendront :

- Un grillage en limite d'une hauteur de 2,5 m maximum, doublé d'une haie.

Dans les zones d'activités de l'Europe et des Terres Jarries :

Toutes les limites des parcelles aspectant une limite publique (voie, stationnement, espace vert) seront plantées d'une haie. Dans certains cas, ces haies seront réalisées par l'aménageur. Ces haies pourront être doublées de clôtures métalliques constituées des panneaux semi-rigides en treillis soudé, de couleur vert foncé. Leur hauteur sera de 2,00 m maximum, situés à 1,50 m en retrait de la limite de l'espace public.
Un muret en maçonnerie de 2.00 m de hauteur maximum et d'une longueur maximale de 3 m pourra marquer l'accès à la parcelle ; Les portails seront d'une hauteur de 2.00 m maximum et réalisés en barreaudage métallique ou bois.
Entre parcelles, elles seront constituées de panneaux semi-rigides en treillis soudés, de couleur vert foncé. La hauteur sera de 2.00 m maximum.
Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale sera soumise à l'approbation du Conseil Général. Celles-ci pourront être interdites, recalées ou limitées en hauteur.

Dans le reste de la zone UE :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit :

- Par des haies vives sur l'extérieur de la clôture,
- Par des grilles soudées en panneaux, doublées ou non d'une haie vive libre et variée,

- Par un muret d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'un système à claire-voie.

Les grilles et les poteaux devront être teintés ; la hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m, sauf besoin particulier lié à la nature de l'activité exercée.

5.4. AIRES DE STOCKAGE

Les aires de stockage extérieures doivent être isolées visuellement par des clôtures végétales opaques. Cette règle ne s'applique pas aux aires de répurgation. Dans un projet d'ensemble, prenant en considération la totalité de la façade, des dispositions différentes pourront être proposées dans la mesure où elles offrent la garantie d'un traitement architectural de qualité.

Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres

6.1. ESPACES LIBRES

Voir la section 3.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2. PLANTATION

Voir la section 3.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.1. Règles concernant les plantations existantes

Voir la section 3.2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.2. Règles concernant les plantations nouvelles

Voir la section 3.2.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Tout projet de construction doit être justifié par un traitement paysager d'ensemble.

6.3. OBLIGATION DE PLEINE TERRE

Voir la section 3.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Tout projet de construction nouvelle doit comprendre un pourcentage de 20% pleine terre qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet. Ce pourcentage est un minimum.

Par dérogation, pour les extensions ou annexes de constructions d'activités existantes à la date d'approbation du PLU, situés sur des terrains inférieurs à 3000 m², le pétitionnaire pourra, au choix :

- Prévoir une rétention à la parcelle. Les aménagements nécessaires pour respecter cette disposition devront être explicitement présentés au permis de construire et sont à la charge exclusive des pétitionnaires. Les débits de fuite et le volume de rétention sont définis par le tableau ci-dessous :

Emprise au sol de l'extension (m²)	Diamètre de l'orifice (m)	Débit de fuite max pour H=0,5m (l/s)	Volume de rétention (m3)
20-199	0,03	1,4	1
200-299	0,03	1,4	3
300-399	0,03	1,4	5
400-499	0,03	1,4	6
500-749	0,03	1,4	11
750-999	0,03	1,4	15
1000-1999	0,03	1,4	31
2000-2999	0,04	2,4	46

- Prévoir un espace de pleine terre d'une surface correspondant à 20% de l'emprise au sol de l'extension ou de l'annexe.

Le coefficient de pleine terre n'est pas applicable aux surélévations et aux réhabilitations de constructions existantes.

- Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de première grandeur pour 150 m2 d'espace de pleine terre, sauf dans le cas d'implantation d'antennes relais ou de constructions temporaires. Dans ce cas, aucune plantation n'est exigée.

6.4. COEFFICIENT DE NATURALITÉ

Voir la section 3.4 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Le coefficient de naturalité est de 0,3. Les valeurs de coefficient de naturalité constituent un minimum à atteindre.
- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions par surélévation ni aux réhabilitations de constructions.
- Pour les extensions et annexes de bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du PLU, il peut être dérogé au coefficient de naturalité si le projet n'aggrave pas la situation existante par rapport à la date d'approbation du PLU (extension sur une surface déjà imperméabilisée, etc.).

6.5. AUTRES OBLIGATIONS

En outre, dans les zones d'activités de l'Europe et des Terres Jarries :

Les zones de stockage devront être masquées par des aménagements afin de ne pas être perceptibles depuis l'espace public, les surfaces de vente extérieures étant traitées paysagèrement.

Les voies d'accès et les aires de stationnement sont autorisées mais elles tiennent compte des végétaux mis en place. Ceux qui sont supprimés sont remplacés en nombre et qualité équivalents.

Les marges latérales et de fond doivent être plantées de végétaux à haute tige composant des espaces arborés entre les différents bâtiments. En particulier, les limites de fond doivent être soignées en faisant appel à des mouvements de terrain, des plantations afin d'assurer des transitions harmonieuses entre les différentes parcelles.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées seront obligatoirement aménagées en espaces paysagers.

Les grandes surfaces dévolues à du stationnement sont parcellisées par des haies afin de limiter les effets de masse.
Les matériaux employés pour les revêtements de sol auront des formes géométriques simple.

Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti

Voir la section 4 des règles générales en tête du chapitre 3.

Partie III. Équipement / réseaux / desserte / accès / stationnement

Article 8 - Desserte des constructions

8.1. ACCES ET VOIES DE DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Voir la section 5.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

8.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir la section 5.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

Article 9 – stationnement

9.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

9.1.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Voir la section 6.1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.
- Dans le cas d'une extension de construction existante, quand le nombre de places de stationnement à réaliser au regard de la destination existante de la construction est inférieur à 20 places, il ne sera pas imposé de stationnement dans le volume bâti.

9.1.2. Mode de calcul des places de stationnement

Voir la section 6.1.2. des règles générales en tête du chapitre 3.

9.1.3. Normes de stationnement

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de logement de fonction :
- Zone de La Blavetière : 1 place par logement
- Autres zones : 2 places par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
- 1 place par 40 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerces :
Dans toutes les zones à l'exception des Zones UEc:

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

Dans les Zones UEc pour les commerces à usage principal alimentaire, notamment supermarchés ou hypermarchés :

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

Dans les zones UEc, pour les autres commerces ne répondant pas à la spécificité du précédent alinéa :
Le nombre de places à réaliser doit tenir compte de la fréquentation, du fonctionnement, des livraisons de l'établissement.
Il ne sera jamais inférieur à une place par fraction de 50 m² de surface de vente.

Pour les établissements industriels :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher.

Pour les établissements artisanaux, dépôts, ateliers et entrepôts :

- 1 place par 200 m² de surface de plancher.

Pour les établissements divers :

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

Le foisonnement des places de stationnements des différents établissements installés dans la zone ou le sous-secteur pourra être pris en compte pour diminuer les exigences en matière de nombre et de localisation des places de stationnement. Ce foisonnement ne pourra toutefois pas se faire par l'utilisation de places de stationnement public.

9.2. STATIONNEMENT DES VELOS

- Des emplacements de stationnement de vélo devront être prévus et en adéquation avec les besoins du projet.

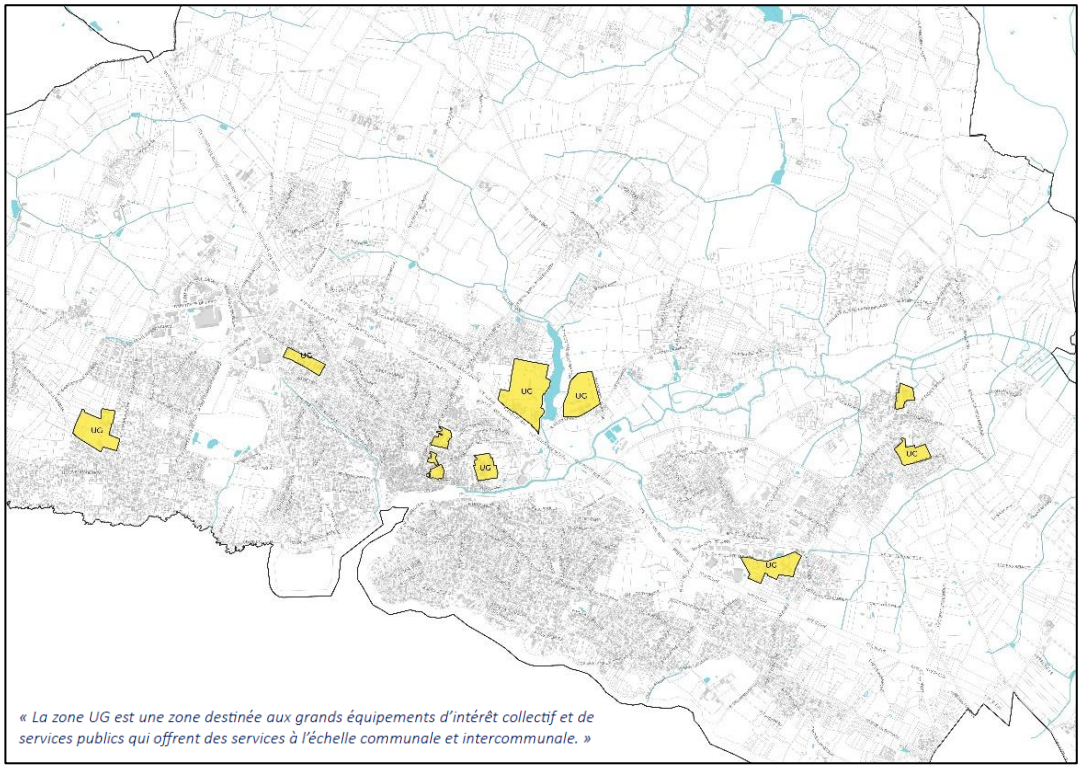
- Dimension des places de stationnement :
  - Une surface de 1,50 m² par place (hors espace de manœuvre) ;
  - Et un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une longueur ne devant pas être inférieure à 1,80 mètre lorsque le stationnement s'effectue en bataille, à 1,50 mètres lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 0,90 mètre lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal.

- Modalités de réalisation des places de stationnement :
  Les espaces de stationnement vélos doivent être :
  - facilement accessibles depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir ;
  - facilement accessibles depuis/vers l'intérieur des constructions ;
  - Couverts et sécurisés (cette obligation ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour les activités autorisées dans la zone, elle concerne au minimum 50% des places) ;
  - Équipés d'un dispositif d'accroche sécurisé pour chaque vélo.

UG

Il convient de se référer aux règles générales du chapitre 3 en complément de cette partie réglementaire.
En outre, des prescriptions graphiques (chapitre 2 du règlement) viennent compléter les règles par zones. Les OAP sectorielles et thématiques doivent être également prises en compte, de même que les servitudes d'utilité publique et le plan des hauteurs.

Il est rappelé qu'en dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement et d'un permis valant division, les règles édictées à l'« article 3 – Implantation du bâti », à l'« article 6.3 - Obligation de pleine terre » et à l'« article 6.4 – Coefficient de naturalité » de la « Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales » sont appliquées à chaque parcelle issue de la division. Les autres règles sont appréciées au regard du tènement d'origine.



« La zone UG est une zone destinée aux grands équipements d'intérêt collectif et de services publics qui offrent des services à l'échelle communale et intercommunale. »

OBJECTIF DE LA ZONE UG :

La zone UG est une zone destinée à accueillir des grands équipements d'intérêt collectif et de services publics qui offrent des services à l'échelle communale et intercommunale.

Partie I. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1 : Occupations et utilisations du sol

X : Occupations et utilisations du sol interdites
V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.
Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V).

Destinations et sous-destinations autorisées (V), autorisées sous condition (V*) et interdites (X)	UG
HABITATION	
Logement	V*
Conditions : - Les locaux à usage de logement de fonction ou de gardiennage dès lors qu'ils sont intégrés dans le volume de la construction à laquelle cet usage est lié ; - Les logements de fonction de la gendarmerie.	
Hébergement	V*
Condition : Les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'État : logements des saisonniers, résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R. 351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants. Sur le secteur du Val Saint-Martin, seuls les hébergements liés à un établissement scolaire (internats) sont autorisés	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	V*
Condition : Liés au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.	
Bureau	V*
Condition : Liés au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.	
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les piscines	V*
Condition : Accueil du public	
Les affouillements et exhaussements de sol (tendant à modifier le relief du sol)	V*
Conditions :	

- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ; - Qu'ils soient nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ; - Qu'ils soient nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.	
Les aménagements de sol et les constructions liés au stationnement et aux voies	V
Les carrières et installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone	V
Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs, les terrains aménagés pour le camping, les résidences mobiles de loisirs	X
Le dépôt de véhicules, l'entreposage de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Antenne de téléphonie mobile	V*
Condition : Être mutualisée pour au moins deux opérateurs	
Les éoliennes non domestiques	X
Les éoliennes domestiques	V
Les parcs photovoltaïques au sol	V*
Conditions : Répondre aux critères de la loi APER ou être situé dans un secteur identifié dans la carte des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAEnR) (annexée au PLU)	
Les trackers solaires ou suiveurs photovoltaïques	X
La couverture et le busage des cours d'eau, des fossés, et des mares	V*
Condition : En cas d'impératif technique pour des raisons de sécurité ou liés à des aménagements d'intérêt collectif, ou pour créer un accès autorisé par la collectivité et sur un linéaire de 5 mètres maximum.	
Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique	V*
Condition : sous réserve de leur bonne intégration paysagère	
Les constructions modulaires, constructions saisonnières et constructions sans fondation / le stationnement de mobil-home dans le cadre de chantiers de constructions	V*
Conditions cumulatives : - Soit d'être lié à un projet d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics - Soit dans le cas d'une construction saisonnière sur le domaine public - Soit dans le cadre d'un chantier de construction, pour une durée n'excédant pas celle des travaux et limitée à 3 ans maximum. - Dans tous les cas : d'être raccordés aux réseaux et d'être desservis par les équipements publics, dans les conditions réglementaires en vigueur	
Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, même si leur destination n'est pas autorisée dans l'article 1 ci-dessus	V
Les installations classées et leurs extensions	V*
Conditions cumulatives : - Qu'elles respectent la réglementation environnementale sur les installations classées, - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs, - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de réduire les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté, - Qu'elles n'entraînent pas de périmètre de protection sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services public.	
Les constructions, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages dans une bande de 10 mètres comptée par rapport au point haut de la berge des cours d'eau non busés, et dans une bande de 10 mètres comptée par rapport à l'axe des cours d'eau busés	V*
Dans cette bande de 10m, seules sont autorisées : - la réalisation d'infrastructures et ouvrages de franchissement et des ouvrages d'intérêt collectif en lien avec la gestion et les usages de l'eau ; - la réalisation des clôtures sans maçonnerie permettant un accès pour l'entretien du cours d'eau et des berges.	
Les cabanes à usage de jeu d'enfant	X
Les bâtiments de stockage et de conditionnement	V*
Condition : Liés au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.	
Les châssis et les serres de jardin à usage individuel	X

En outre :

- Dans les secteurs concernés par des zones inondables identifiées au titre de l'atlas des zones inondables, les dispositions émises au chapitre 2 du règlement graphique sont applicables. Dans la mesure où ces secteurs inondables sont urbanisés, ils ne seront pas concernés par le principe d'inconstructibilité édicté par la disposition 1-1 du PGRi rappelée au chapitre 1 du titre II du présent règlement. Toutefois, en accord avec la disposition 2-1 du PGRi, tout projet pourra y être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes.

Article 2 : Mixité sociale

Sans objet.

Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales

Article 3 - Implantation du bâti

3.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voir la section 1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

a. Règles générales :

Voir la section 1.1.a des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul minimum de 5 m par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée.

- Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, les règles d'implantation s'appliqueront uniquement à la façade faisant face à l'accès principal du terrain. Pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée, la construction sera implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres. Un recul moindre pourra être autorisé ou imposé dans l'alignement des constructions existantes sur cette voie ou emprise publique ou privée.

b. Règles alternatives :

Voir la section 1.1.b des règles générales en tête du chapitre 3.

3.2. SAILLIES SUR VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES hors constructions patrimoniales repérées au plan graphique

Voir la section 1.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

3.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Voir la section 1.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites séparatives.
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
En cas de présence d'une haie identifiée au règlement graphique, les constructions nouvelles, installations, aménagements doivent respecter un recul d'au moins :

- 5m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'arbres de haut-jet et en respectant au minimum un recul équivalent à 1 fois le rayon du houppier (si celui-ci dépasse 5m).
- 2m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'une strate arbustive

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions

4.1. HAUTEUR

a. Règles générales :

La hauteur des constructions est fixée par le règlement graphique (plan des hauteurs, pièce n°4-3). Ce plan détermine la hauteur maximale à l'égout et au faîtage.

b. Règles alternatives :

Une hauteur différente du plan des hauteurs peut être autorisée ou imposée dans les cas ci-dessous :

- Aux équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Une hauteur différente, en dépassement, dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines ;
- Une hauteur différente, en dépassement, dans le cas d'une extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

4.2. VOLUMÉTRIE

Sans objet.

Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions

Voir la section 2 des règles générales en tête du chapitre 3.

Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres

6.1. ESPACES LIBRES

Voir la section 3.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2. PLANTATIONS

Voir la section 3.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.3. OBLIGATION DE PLEINE TERRE

Voir la section 3.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Tout projet de construction nouvelle doit comprendre un pourcentage de 20% **de** pleine terre qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet. Ce pourcentage est un minimum.

- Par dérogation, pour les extensions et annexes de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ou les nouvelles constructions liées au réaménagement d'ensemble d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public, le pétitionnaire pourra, au choix :

  - Prévoir une rétention à la parcelle. Les aménagements nécessaires pour respecter cette disposition devront être explicitement présentés au permis de construire et sont à la charge exclusive des pétitionnaires. Les débits de fuite et le volume de rétention sont définis par le tableau ci-dessous :

Emprise au sol de l'extension (m²)	Diamètre de l'orifice (m)	Débit de fuite max pour H=0,5m (l/s)	Volume de rétention (m3)
20-199	0,03	1,4	1
200-299	0,03	1,4	3
300-399	0,03	1,4	5
400-499	0,03	1,4	6
500-749	0,03	1,4	11
750-999	0,03	1,4	15
1000-1999	0,03	1,4	31
2000-2999	0,04	2,4	46

  - Prévoir un espace de pleine terre d'une surface correspondant à 20% de l'emprise au sol de l'extension ou de l'annexe.

  Le coefficient de pleine terre n'est pas applicable aux surélévations et aux réhabilitations de constructions existantes.

- Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de première grandeur pour 150 m2 d'espace de pleine terre, sauf dans le cas d'implantation d'antennes relais ou de constructions temporaires.

6.4. COEFFICIENT DE NATURALITÉ

Voir la section 3.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Le coefficient de naturalité est de 0,3. Les valeurs de coefficient de naturalité constituent un minimum à atteindre.

- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions par surélévation ni aux réhabilitations de constructions.

- Pour les extensions et annexes de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et pour les nouvelles constructions liées au réaménagement d'ensemble d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public, il peut être dérogé au coefficient de naturalité si le projet n'aggrave pas la situation existante par rapport à la date d'approbation du PLU (extension sur une surface déjà imperméabilisée, etc.).

Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti

Voir la section 4 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Lorsque la règlementation nationale en vigueur l'impose, les toitures terrasses doivent jouer un rôle de régulation thermique, elles sont soit végétalisées, soit favorisent le développement de dispositifs de production d'énergie renouvelable, dans les conditions fixées par cette règlementation.

Partie III. Équipement / réseaux / desserte / accès / stationnement

Article 8 - Desserte des constructions

8.1. ACCES ET DESSERTE EXISTANTS OU À CREER

Voir la section 5.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

8.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir la section 5.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

Article 9 – stationnement

9.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VELOS

9.1.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Voir la section 6.1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. En effet, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

- Le foisonnement des places de stationnements sur l'espace public, dans un rayon de 300 m, pourra être pris en compte pour diminuer les exigences en matière de nombre et de localisation des places de stationnement.

9.1.2. Mode de calcul des places de stationnement

Voir la section 6.1.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

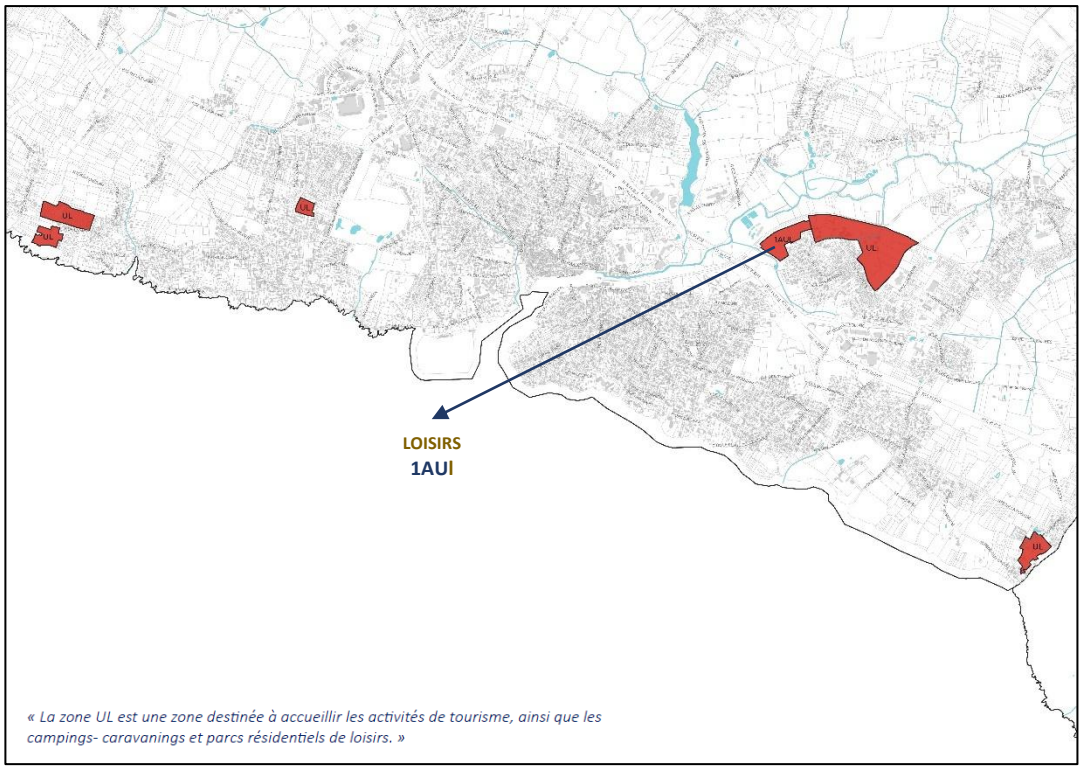
9.1.3. Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement dont le stationnement vélo à réaliser est déterminé en tenant compte :
- De la nature des constructions ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation, justifiant un foisonnement et/ou une mutualisation le cas échéant ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

UL/1AUL

Il convient de se référer aux règles générales du chapitre 3 en complément de cette partie réglementaire.
En outre, des prescriptions graphiques (chapitre 2 du règlement) viennent compléter les règles par zones. Les OAP sectorielles et thématiques doivent être également prises en compte, de même que les servitudes d'utilité publique et le plan des hauteurs.

Il est rappelé qu'en dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement et d'un permis valant division, les règles édictées à l'« article 3 – Implantation du bâti », à l'« article 6.3 - Obligation de pleine terre » et à l'« article 6.4 – Coefficient de naturalité » de la « Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales » sont appliquées à chaque parcelle issue de la division. Les autres règles sont appréciées au regard du tènement d'origine.



« La zone UL est une zone destinée à accueillir les activités de tourisme, ainsi que les campings- caravanings et parcs résidentiels de loisirs. »

OBJECTIF DE LA ZONE UL :

La zone UL est une zone destinée à accueillir les activités de tourisme, ainsi que les campings-caravanings et parcs résidentiels de loisirs.

Le règlement de la zone UL s'applique également au secteur 1AUL qui correspond au secteur de l'OAP du Port Chéri : destiné à la réalisation d'un projet d'aire de stationnement pour camping-cars et d'un lieu d'accueil pour des logements saisonniers mobiles.

Partie I. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1 : Occupations et utilisations du sol

X : Occupations et utilisations du sol interdites
V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.
Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V).

	UL/1AUL
Destinations et sous-destinations autorisées (V), autorisées sous condition (V*) et interdites (X)	
HABITATION	
Logement	V*
Condition : Sont autorisés uniquement les logements de fonction à condition d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone, et être aménagés dans des bâtiments existants ou dans une résidence mobile de loisir.	
Hébergement	V*
Condition : Les hébergements de travailleurs saisonniers sont autorisés à condition qu'ils soient démontables ou transportables (habitat léger).	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : Qu'elles soient rattachées à l'activité principale d'hébergement touristique.	
Restauration	V*
Condition : Qu'elles soient rattachées à l'activité principale d'hébergement touristique.	
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Condition : qu'elles soient rattachées à l'activité principale d'hébergement touristique.	
Hébergement hôtelier et touristique	V*
Conditions : • les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs existants à la date d'approbation du PLU et les aires de stationnement de camping-car, ainsi que leurs locaux techniques et de services associés, sous réserve de bénéficier d'une bonne insertion dans le paysage. • les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs à condition qu'elles soient rattachées à l'activité principale d'hébergement touristique existante à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de bénéficier d'une bonne insertion dans le paysage	
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*
Condition : Être nécessaire à l'activité ferroviaire et l'entretien des voies	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Condition : Être nécessaire à l'activité ferroviaire et l'entretien des voies	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	V*
Condition : Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles soient rattachées à l'activité principale d'hébergement touristique, et sous réserve de bénéficier d'une bonne insertion dans le paysage.	
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X

	UL/1AUL
Bureau	V*
Condition : Les constructions à usage de bureaux et de services, à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.	
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL autorisées (V), autorisées sous condition (V*) et interdites (X)	
Les piscines	V
Les affouillements et exhaussements de sol (tendant à modifier le relief du sol)	V*
Conditions : - Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ; - Qu'ils soient nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ; - Qu'ils soient nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.	
Les aménagements de sol liés au stationnement et aux voies	V*
Condition : Ils doivent être directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.	
Les carrières et installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone	X
Le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	V*
Conditions cumulatives : • bénéficier d'une bonne insertion paysagère ; • sous réserve d'être démontable.	
Antenne de téléphonie mobile	X
Les éoliennes non domestiques	X
Les éoliennes domestiques	V*
Condition : qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles soient intégrées dans l'aménagement ou la construction	
Les parcs photovoltaïques au sol	V*
Conditions : Répondre aux critères de la loi APER ou être situé dans un secteur identifié dans la carte des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAEnR) (annexée au PLU)	
Les trackers solaires ou suiveurs photovoltaïques	X
Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.	V
La couverture et le busage des cours d'eau, des fossés, et des mares	V*
Condition : En cas d'impératif technique pour des raisons de sécurité ou liés à des aménagements d'intérêt collectif, ou pour créer un accès autorisé par la collectivité et sur un linéaire de 5 mètres maximum.	
Les constructions, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages dans une bande de 10 mètres comptée par rapport au point haut de la berge des cours d'eau non busés, et dans une bande de 10 mètres comptée par rapport à l'axe des cours d'eau busés	V*
Dans cette bande de 10m, seules sont autorisées : - la réalisation d'infrastructures et ouvrages de franchissement et des ouvrages d'intérêt collectif en lien avec la gestion et les usages de l'eau ; - la réalisation des clôtures sans maçonnerie permettant un accès pour l'entretien du cours d'eau et des berges.	
Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique	V*
Condition : sous réserve de leur bonne intégration paysagère.	
Les installations classées et leurs extensions	X
Les constructions modulaires, constructions saisonnières et constructions sans fondation / le stationnement de mobil-home dans le cadre de chantiers de constructions	V*
Sous réserve : - Soit d'être lié à un projet d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics	

	UL/1AUL
- Soit dans le cas d'une construction saisonnière sur le domaine public - Soit dans le cadre d'un chantier de construction, pour une durée n'excédant pas celle des travaux et limitée à 3 ans maximum. - Dans tous les cas : d'être raccordés aux réseaux et d'être desservis par les équipements publics, dans les conditions réglementaires en vigueur	
Les cabanes à usage de jeu d'enfant	V
Les bâtiments de stockage et de conditionnement	V*
Condition : être liés aux équipements de loisirs existant et bénéficier d'une bonne insertion paysagère.	

En outre :

- Dans les secteurs concernés par des zones inondables identifiées au titre de l'atlas des zones inondables, les dispositions émises au chapitre 2 du règlement graphique sont applicables. Dans la mesure où ces secteurs inondables sont urbanisés, ils ne seront pas concernés par le principe d'inconstructibilité édicté par la disposition 1-1 du PGRi rappelée au chapitre 1 du titre II du présent règlement. Toutefois, en accord avec la disposition 2-1 du PGRi, tout projet pourra y être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes.

Article 2 : Mixité sociale

Sans objet.

Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales

Article 3 - Implantation du bâti

3.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voir la section 1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

a. Règles générales :

Voir la section 1.1a des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 m par rapport à à la voie *ou l'emprise publique* ou privée.

b. Règles alternatives :

Voir la section 1.1.b des règles générales en tête du chapitre 3.

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 :

- Dans le cas d'installation de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ou d'autres types d'hébergement touristique (roulottes, tipis…) dans les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs existants à la date d'approbation du PLU.

3.2. SAILLIES SUR VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES hors constructions patrimoniales repérées au plan graphique

Voir la section 1.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

3.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Voir la section 1.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites séparatives.

a. Règles générales :

Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, ce retrait doit, en tout point de la construction, être égal au moins à la moitié de la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres *(D = H/2 ≥ 3,00 mètres)*, à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (sauf en cas d'implantation en stricte limite séparative). Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.

En outre :

- Les façades des annexes, y compris les débords de toits, peuvent s'implanter soit en continuité du bâti existant soit en limites séparatives ou être adossées à la clôture ;
- Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite séparative, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec cette limite séparative, un angle de 90° minimum. Néanmoins, dans le cas de terrains présentant une configuration irrégulière ou atypique, une tolérance jusqu'à 10° par rapport à la référence de 90° est admise ;
- Les bassins des piscines (hors margelles) sont obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- En cas de présence d'une haie identifiée au règlement graphique, les constructions nouvelles, installations, aménagements doivent respecter un recul d'au moins :
    - 5m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'arbres de haut-jet et en respectant au minimum un recul équivalent à 1 fois le rayon du houppier (si celui-ci dépasse 5m).
    - 2m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'une strate arbustive

  Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

b. Règles alternatives :

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 :

- Dans le cas d'installation de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ou d'autres types d'hébergement touristique (roulottes, tipis…) dans les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs existants à la date d'approbation du PLU. Toutefois la distance d'implantation de trois mètres par rapport aux limites séparatives extérieures des terrains de camping et parc résidentiel de loisirs devra être respectée ;
- Pour préserver ou assurer la pérennité ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité s'il structure le paysage ;
- Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) et pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou emprises publiques, pour que le projet s'insère dans le site ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension limitée d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions.

3.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux annexes ni aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs situées dans un PRL ou dans un terrain de camping.

Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions

4.1. HAUTEUR

a. Règles générales :

La hauteur des constructions est fixée par le règlement graphique (plan des hauteurs, pièce n°4-3). Ce plan détermine la hauteur maximale à l'égout et au faîtage.

La hauteur des annexes est de maximum 3,5 mètres de hauteur au faîtage.

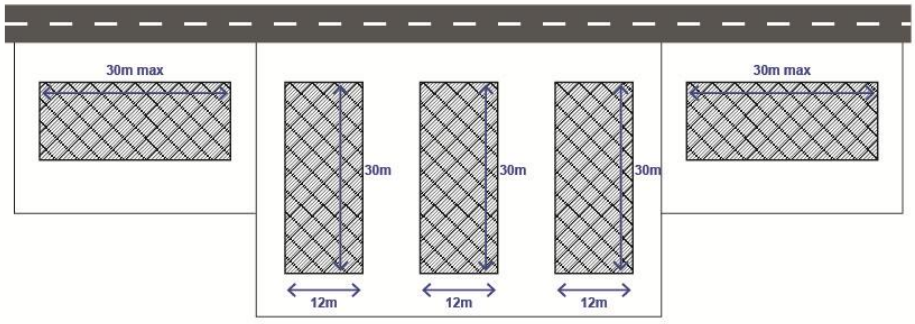
b. Règles alternatives :

Une hauteur différente du plan des hauteurs peut être autorisée ou imposée dans les cas ci-dessous :

- Aux équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Une hauteur différente, en dépassement, dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines ;
- Une hauteur différente, en dépassement, dans le cas d'une extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

4.2. VOLUMÉTRIE

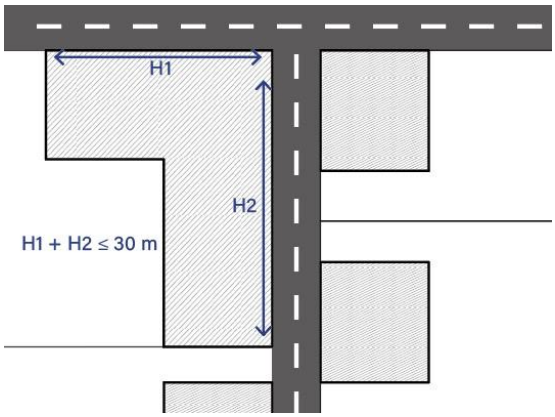
- Dans l'objectif d'éviter des constructions monolithiques, le long des voies ou emprises publiques ou privées, la longueur de chaque façade donnant sur la voie sera limitée à 30 mètres par bâtiment (voir schéma indicatif ci-dessous).

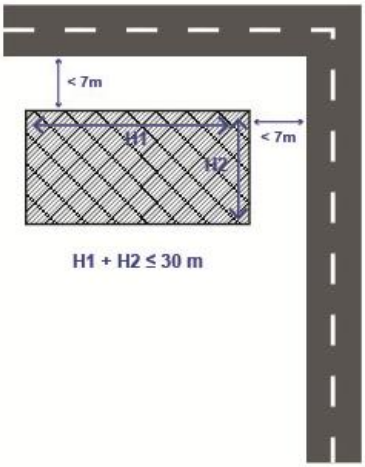


Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, le linéaire de façade est calculé sur chaque voie, et il ne pourra dépasser 30 mètres de linéaire de façade sur voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux sous-sols.

Toutefois, dans l'objectif d'éviter la perception d'un volume massif à l'angle de deux voies ou emprises publiques ou privées, quand l'implantation du bâtiment se fait à l'alignement ou à un recul inférieur à 7m au nu de façade, le linéaire cumulé des façades donnant sur les voies de ce bâtiment ne pourra pas dépasser 30 mètres (cf. schémas indicatifs ci-dessous).





- Pour les constructions de plus de 15 mètres de façades, des variations de volumétrie, décroché de façade et/ou de toiture et/ou rythme de balcons, sont à réaliser afin de garantir un rythme au bâti.
- Les constructions doivent respecter les caractéristiques du parcellaire si celui-ci est significatif de l'histoire urbaine.

Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions

Voir la section 2 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.1. FAÇADES

- De manière générale, toutes les façades d'une construction doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale. Il sera recherché une harmonie architecturale (couleur, matériaux) sur chacune des façades. Le choix des matériaux et des couleurs devra être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant.
- Les matériaux employés en façade doivent être qualitatifs. Les murs bruts non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits ou recouverts.
- Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques et appareillages (terrasses, aménagements extérieurs) qui s'y intègrent.
- Les couleurs des constructions ne doivent pas être multipliés. Elles doivent en outre s'inscrire dans les tonalités du contexte paysager.
- Les façades des HLL et des RML doivent suivre les mêmes objectifs d'intégration. Les matériaux naturels (tels que le bois) sont à privilégier, toutefois sous réserve d'intégration, de qualité et de pérennité, d'autres matériaux pourront être admis.
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une résidence mobile de loisirs ou d'une habitation légère de loisirs existante.

5.2. TOITURES

- 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.
- La pente de toiture doit être calculée en fonction du matériau employé.
- S'agissant des dispositifs pour capter l'énergie solaire, la saillie est autorisée, mais doit être la plus réduite possible. Ils doivent être de couleur sombre ou de couleur similaire à celle de la toiture.
- En cas de pose de dispositifs sur une toiture déjà existante et ne nécessitant pas de reprise de couverture, la saillie est autorisée mais le dispositif doit rester discret.
- Les châssis de toit doivent soit être encastrés dans la toiture, soit suivre le plan de la couverture (en saillie), en limitant le plus possible le dépassement de ce plan. Ils doivent être 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.
  L'inscription des châssis de toits doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser au total (somme des châssis) le tiers de la longueur de la toiture, débords de toit inclus.
- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de manière à s'intégrer avec l'environnement paysager et offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps.
- L'intégration d'accessoires techniques doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.
- Les toitures des HLL et des RML doivent suivre les mêmes objectifs d'intégration. Les matériaux naturels et les teintes neutres s'harmonisant dans le grand paysage sont à privilégier, toutefois sous réserve d'intégration, de qualité et de pérennité, d'autres matériaux pourront être admis.

5.3. CLÔTURES

Voir la section 2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.3.1. Murs, murets et clôtures existant(e)s

Voir la section 2.1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.3.2 Nouvelles clôtures

Les clôtures seront végétalisées, et 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. Elles sont éventuellement doublées d'un grillage simple torsion ou de ganivelles, d'une hauteur limitée à 1,50m.

Sont interdits :

- Les végétaux artificiels
- Les matériaux par plaques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres

6.1. ESPACES LIBRES

Voir la section 3.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2. PLANTATION

6.2.1. Règles concernant les plantations existantes

Voir la section 3.2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.2. Règles concernant les plantations nouvelles

Voir la section 3.2.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Tout projet d'aménagement doit être justifié par un traitement paysager d'ensemble.
- En cas de projet d'aménagement, la plantation d'arbres de haut jet est obligatoire avec a minima 1 arbre de première grandeur pour 2 emplacements, avec la possibilité de déporter l'implantation des nouveaux arbres en dehors de l'emplacement, tout en restant sur l'unité foncière.

6.3. OBLIGATION DE PLEINE TERRE

Voir la section 3.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

En dehors des PRL :

- Tout projet de construction nouvelle doit comprendre un pourcentage de 50% pleine terre qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet. Ce pourcentage est un minimum.
- Le pourcentage de pleine terre n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions, ainsi qu'à la construction d'annexe.

Dans les PRL :

- Le pourcentage de pleine terre est de 50 % pour les terrains d'assiette inférieurs ou égaux à 125 m², de 60% pour les terrains d'assiette de 125m² à 200 m² et de 65% pour les terrains d'assiette supérieurs ou égaux à 200m². Ce pourcentage est un minimum.
- Le pourcentage de pleine terre n'est pas applicable sur les parties communes de la copropriété.

6.4. COEFFICIENT DE NATURALITÉ

Voir la section 3.4 des règles générales en tête du chapitre 3.

En dehors des PRL :

- Le coefficient de naturalité est de 0,8. Les valeurs de coefficient de naturalité constituent un minimum à atteindre.
- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions ainsi qu'à la construction d'annexe.

Dans les PRL :

- Le coefficient de naturalité est de 0,5 pour les terrains d'assiette inférieurs ou égaux à 125 m², de 0,6 pour les terrains d'assiette de 125m² à 200 m² et de 0,65 pour les terrains d'assiette supérieurs ou égaux à 200m². Les valeurs de coefficient de naturalité constituent un minimum à atteindre.
- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable sur les parties communes de la copropriété.
- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions.

Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti

Voir la section 4 des règles générales en tête du chapitre 3.

Partie III. Équipement / réseaux / desserte / accès / stationnement

Article 8 - Desserte des constructions

8.1. ACCES ET DESSERTE EXISTANTS OU À CREER

Voir la section 5.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

8.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir la section 5.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

Article 9 – stationnement

9.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

9.1.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Voir la section 6.1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

9.1.2. Mode de calcul des places de stationnement

Voir la section 6.1.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

9.1.3. Normes de stationnement

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de logement : 1 place par logement.

Pour les constructions à usage d'hébergement : 1 place pour deux lits

Pour les constructions à usage de commerce de détail, de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de restauration : 1 place par tranche de 10 m² de salle.

Pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place par chambre.

Pour les constructions à usage d'autres hébergements touristiques :

- 1 place par emplacement de camping ou de chalet, localisée sur l'emplacement.
- 1 place pour 10 emplacements en parking visiteurs, indépendamment des places par emplacement de camping ou par chalet,

Pour les hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

Pour les équipements sportifs : le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de des transports en commun et de l'offre de parking public…

9.2. STATIONNEMENT DES VELOS

- Des emplacements de stationnement de vélo devront être prévus et en adéquation avec les besoins du projet.

- Dimension des places de stationnement :
  - Une surface de 1,50 m² par place (hors espace de manœuvre);
  - Et un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une longueur ne devant pas être inférieure à 1,80 mètre lorsque le stationnement s'effectue en bataille, à 1,50 mètres lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 0,90 mètre lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal.

- Modalités de réalisation des places de stationnement :
  Les espaces de stationnement vélos doivent être :
  facilement accessibles depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir ;
  - facilement accessibles depuis/vers l'intérieur des constructions ;
  - couverts et sécurisé ;
  - équipés d'un dispositif d'accroche sécurisé pour chaque vélo.

UP

Il convient de se référer aux règles générales du chapitre 3 en complément de cette partie réglementaire.
En outre, des prescriptions graphiques (chapitre 2 du règlement) viennent compléter les règles par zones. Les OAP sectorielles et thématiques doivent être également prises en compte, de même que les servitudes d'utilité publique et le plan des hauteurs.



OBJECTIF DE LA ZONE UP :

La zone UP est un secteur qui correspond au périmètre administratif du port, et qui peut accueillir des activités économiques liées au nautisme et à l'attractivité touristique du port.

Elle comprend deux secteurs :

- **Up1** qui correspond au terre-plein, parking et parties bâties du port,
- **Up2** qui correspond au reste du périmètre administratif.

Partie I. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

Sont interdits, dans le périmètre du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) reportés sur le plan des annexes du PLU, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés dans le cadre du règlement du PPR.

Article 2 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités autorisées sous conditions

- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain sont autorisés à condition :
  - Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
  - Qu'ils soient nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les submersions, les risques et les nuisances ;
  - Qu'ils soient nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

- **En secteur Up1**, les occupations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :
  - L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes.
  - La construction des équipements nécessaires à l'exploitation de la structure portuaire et ceux liés au nautisme (zones techniques, sanitaires…), ainsi que les constructions nouvelles relatives à des équipements techniques, équipements commerciaux, d'hébergement touristique, de restauration, ou de services qui y sont directement ou indirectement attachés.

- **En secteur Up2,** les occupations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :
  Les équipements nécessaires à l'exploitation de la structure portuaire et ceux liés au nautisme.
  Cette règle ne s'applique pas aux aménagements précaires et révocables bénéficiant d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public (AOT).

Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales

Article 3 - Implantation du bâti

3.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de celui-ci.

3.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

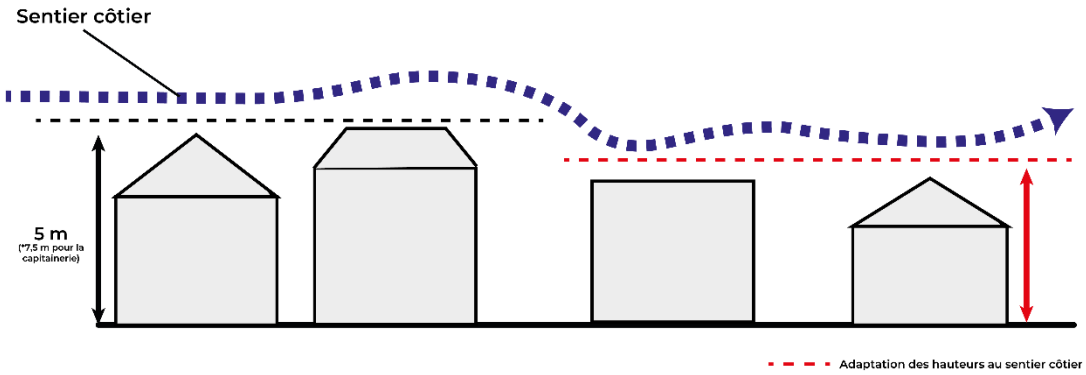
Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions

4.1. HAUTEUR

a. Règles générales :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 5 m et sera limitée à un seul niveau. En outre, chaque point de la construction devra être inférieur à l'altimétrie du chemin côtier qui surplombe la zone UP, en son point le plus proche. *(cf. illustration ci-dessous)*



b. Règles alternatives :

Une hauteur différente du plan des hauteurs peut être autorisée ou imposée dans les cas ci-dessous :

- Aux équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;

- Aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;
- Aux constructions à usage de capitainerie pour lesquelles la hauteur maximale ne devra pas excéder 7,5 m. Dans ce cas, chaque point de la construction devra être inférieur à l'altimétrie du chemin côtier qui surplombe la zone UP, en son point le plus proche.

4.2. VOLUMETRIE

Non réglementé

Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions

Voir la section 2 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.1. TOITURES

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

5.2. CLOTURES

Voir la section 2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

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

Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres

6.1. ESPACES LIBRES

Voir la section 3.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2. PLANTATIONS

6.2.1. Règles concernant les plantations existantes

Voir la section 3.2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.2. Règles concernant les plantations nouvelles

Non réglementé

6.3. OBLIGATION DE PLEINE TERRE

Non réglementé

6.4. COEFFICIENT DE NATURALITÉ

Non réglementé

Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti

Voir la section 4 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les toitures terrasses doivent jouer un rôle de régulation thermique, elles sont soit végétalisées soit traitées en teinte neutre non réfléchissante.

Partie III. Équipement / réseaux / desserte / accès / stationnement

Article 8 - Desserte des constructions

8.1. ACCES EXISTANTS OU A CREER

Il n'est pas fixé de règle particulière.

8.2. VOIRIES A CREER

Il n'est pas fixé de règle particulière.

8.3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet doit disposer d'un système d'assainissement, en fonction du zonage d'assainissement figurant en annexe du PLU.
Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

8.3.1. Alimentation en eau potable

Un règlement de service d'eau potable est en vigueur sur le territoire communal (https://www.atlantic-eau.fr/sites/default/files/2019-04/aeau_reglement_service.pdf).
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

8.3.2. Assainissement

8.3.2.1. Eaux usées - assainissement collectif

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

8.3.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau ou les dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Il est rappelé que dans les zones pourvues d'un réseau d'eaux pluviales, la Collectivité n'a pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales.

8.3.3. Réseaux souples

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la Ville.

Article 9 – stationnement

9.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

9.1.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Voir la section 6.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés (espaces non occupés par les véhicules).

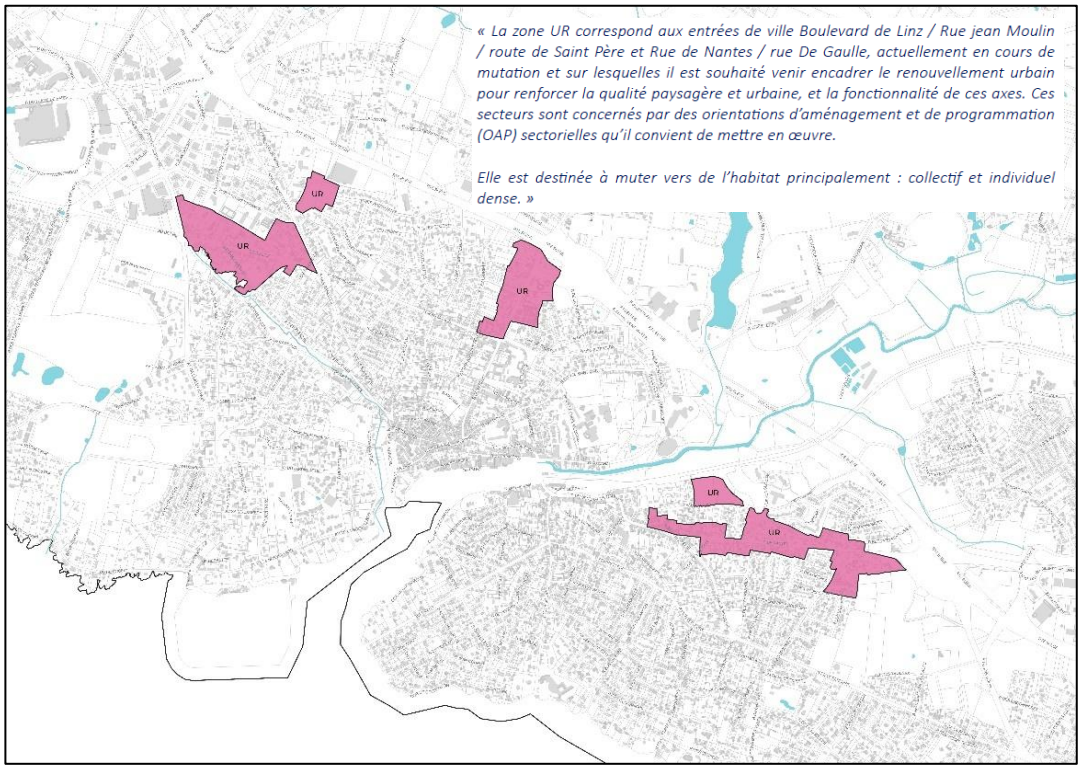
9.1.2. Normes de stationnement

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

UR

Il convient de se référer aux règles générales du chapitre 3 en complément de cette partie réglementaire.
En outre, des prescriptions graphiques (chapitre 2 du règlement) viennent compléter les règles par zones. Les OAP sectorielles et thématiques doivent être également prises en compte, de même que les servitudes d'utilité publique et le plan des hauteurs.

Il est rappelé qu'en dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement et d'un permis valant division, les règles édictées à l'« article 3 – Implantation du bâti », à l'« article 6.3 - Obligation de pleine terre » et à l'« article 6.4 – Coefficient de naturalité » de la « Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales » sont appliquées à chaque parcelle issue de la division. Les autres règles sont appréciées au regard du tènement d'origine.



OBJECTIF DE LA ZONE UR :

Ces secteurs ont vocation à muter vers de l'habitat principalement : collectifs et individuels dense avec la possibilité d'implanter des activités commerciales, de services et bureaux compatibles avec l'habitat.

Cette zone correspond aux entrées de ville Boulevard de Linz / Rue jean Moulin / route de Saint Père et Rue de Nantes / rue De Gaulle, actuellement en cours de mutation et sur lesquelles il est souhaité venir encadrer le renouvellement urbain pour renforcer la qualité paysagère et urbaine, et la fonctionnalité de ces axes. Ces secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles qu'il convient de mettre en œuvre.

Elle correspond également au dernier secteur encore non bâti de la ZAC de la Ria (dit « ilot Paulet »), ainsi qu'à un vaste espace non bâti situé au sud de la zone UEc des Champs Francs.

Partie I. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1 : Occupations et utilisations du sol

X : Occupations et utilisations du sol interdites
V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.
Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V).

	UR
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	X
AUTRE ACTIVITÉ DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les piscines	V
Les affouillements et exhaussements de sol (tendant à modifier le relief du sol)	V*

Conditions : - Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ; - Qu'ils soient nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ; - Qu'ils soient nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.	
Les aménagements de sol liés au stationnement et aux voies	V*
Condition : ils doivent être directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone	
Les carrières et installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux, ou aménagement admis dans la zone	X
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs, les terrains aménagés pour le camping, les résidences mobiles	X
Le dépôts de véhicules, l'entreposage de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Les éoliennes non domestiques	X
Les éoliennes domestiques	V*
Condition : Qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue et qu'elles soient intégrées dans l'aménagement ou la construction	
Les parcs photovoltaïques au sol	V*
Conditions : Répondre aux critères de la loi APER ou être situé dans un secteur identifié dans la carte des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAEnR) (annexée au PLU)	
Les trackers solaires ou suiveurs photovoltaïques	X
Antenne de téléphonie mobile	X
La couverture et le busage des cours d'(eau, des fossés et des mares	V*
Condition : • En cas d'impératif technique pour des raisons de sécurité ou liés à des aménagements d'intérêt collectif, ou pour créer un accès autorisé par la collectivité et sur un linéaire de 5 mètres maximum.	
Les constructions, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages dans une bande de 10 mètres comptée par rapport au point haut de la berge des cours d'eau non busés, et dans une bande de 10 mètres comptée par rapport à l'axe des cours d'eau busés	V*
Dans cette bande de 10m, seules sont autorisées : - la réalisation d'infrastructures et ouvrages de franchissement et des ouvrages d'intérêt collectif en lien avec la gestion et les usages de l'eau ; - la réalisation des clôtures sans maçonnerie permettant un accès pour l'entretien du cours d'eau et des berges.	
Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique	V*
Condition : sous réserve de leur bonne intégration paysagère.	
Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, même si leur destination n'est pas autorisée dans l'article 1 ci-dessus	V
Les installations classées et leurs extensions	V*
Conditions cumulatives : - Qu'elles respectent la réglementation environnementale sur les installations classées, - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs, - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de réduire les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté, - Qu'elles n'entraînent pas de périmètre de protection sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services public.	
Les constructions modulaires, constructions saisonnières et constructions sans fondation / le stationnement de mobil-home dans le cadre de chantiers de constructions	V*
Sous réserve : - Soit d'être lié à un projet d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics - Soit dans le cas d'une construction saisonnière sur le domaine public - Soit dans le cadre d'un chantier de construction, pour une durée n'excédant pas celle des travaux et limitée à 3 ans maximum. - Dans tous les cas : d'être raccordés aux réseaux et d'être desservis par les équipements publics, dans les conditions réglementaires en vigueur	

Les cabanes à usage de jeu d'enfant	V*
Conditions cumulatives : - Avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² ; - Être situés en recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives et ne pas créer de vue sur les parcelles voisines ; - Être installées à moins de 3 mètres de hauteur par rapport au sol naturel ; - Ne pas porter atteinte à la pérennité de l'arbre dans lequel elles sont installées.	
Les bâtiments de stockage et de conditionnement	X
Les châssis et les serres de jardin à usage individuel, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la rue et qu'ils soient intégrés dans l'aménagement urbain et paysager.	V*
Conditions : Les châssis et les serres de jardin à usage individuel, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la rue et qu'ils soient intégrés dans l'aménagement urbain et paysager.	

En outre :

- Sont interdits, dans le périmètre du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) reportés sur le plan des annexes du PLU, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés dans le cadre du règlement du PPRL.

Article 2 : Mixité sociale

En cas de réalisation d'un programme comprenant 4 logements ou plus, devront être prévus au moins 40 % de logements sociaux dont 15% maximum de logements accessibles type BRS (hors PSLA).

Pour les projets situés dans les périmètres d'OAP, il convient de se référer aux objectifs définis dans l'OAP.

Pour les projets situés dans le périmètre de la ZAC de la RIA, la mixité sociale est appréciée à l'échelle globale de la ZAC et non à celle de chaque îlot pris isolément, au regard des constructions déjà réalisées, en cours ou accordées. Toutefois le taux de logements sociaux ne pourra être inférieur à 25% à l'échelle de chaque ilot.

Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales

Article 3 - Implantation du bâti

3.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voir la section 1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

a. Règles générales :

Voir la section 1.1.a des règles générales en tête du chapitre 3.

- **Dans les secteurs concernés par des OAP :**

Pour les séquences urbaines « secteur à dominante d'habitat individuel » identifiées dans les OAP sectorielles, le nu de façade des constructions doit être édifié en recul minimum de 5 m par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée correspondant à l'axe principal structurant de l'OAP.

Pour les séquences urbaines « secteur à dominante d'habitat collectif et intermédiaire » identifiées dans les OAP sectorielles, le nu de façade des constructions doit être édifié en recul minimum de 7 m par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée correspondant à l'axe principal structurant de l'OAP.

Sur les autres voies ou emprises publiques ou privées, le nu de façade des constructions doit être édifié en recul minimum de 5 m.

Pour rompre avec la linéarité de l'axe et faciliter les apports solaires, des implantations en peigne des bâtiments collectifs et intermédiaires seront favorisées. La façade donnant sur l'axe devra être traitée comme une façade principale.

- **Dans les secteurs non concernés par des OAP :**

Le nu de façade des constructions doit être édifié en recul minimum de 5 m par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée. Les rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés sont autorisées à l'intérieur de cette marge de recul.

Au sein de la ZAC de la Ria, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées s'appliqueront uniquement aux constructions faisant face à l'accès principal du terrain. Les voies et emprises internes aux différents ilots de la ZAC ne génèrent pas de marge de recul.

Pour rompre avec la linéarité de l'axe et faciliter les apports solaires, des implantations en peigne des bâtiments collectifs et intermédiaires seront favorisées. La façade donnant sur l'axe devra être traitée comme une façade principale.

- **En outre, dans toute la zone UR :**

  - Lorsque le terrain d'assiette du projet possède plusieurs façades sur voie ou emprise publique ou privée, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, les règles d'implantation s'appliqueront uniquement à la façade faisant face à l'accès principal au terrain. Pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée, un recul minimum de 3 mètres est imposé.
  - L'espace entre la voie ou l'emprise publique ou privée et le bâti doit être constitué pour au minimum 60% de pleine terre selon les modalités définies à l'article 4 à l'exception des séquences urbaines identifiées dans les OAP sectorielles « valoriser la façade urbaine par un traitement architectural qualitatif », où un

aménagement plus urbain, terrasses, espaces de rencontres (…) permettra de développer un espace qualitatif entre l'espace public et les RDC actifs.

b. Règles alternatives :

Voir la section 1.1.b des règles générales en tête du chapitre 3.

3.2. SAILLIES SUR VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES hors constructions patrimoniales repérées au plan graphique

Voir la section 1.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

3.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Voir la section 1.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites séparatives.

a. Règles générales :

Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.
En cas de retrait, ce retrait doit, en tout point de la construction, être égal au moins à 1/3 de la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres *(D = H/3 ≥ 3,00 mètres)*, à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.
Si la construction est une annexe, elle peut en outre être implantée soit en continuité du bâti existant soit en limites séparatives, ou peut être adossée à la clôture.

- **En outre :**

- Les lucarnes peuvent s'implanter différemment pour tenir compte des contraintes techniques et de sécurité ;
- Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite séparative, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec cette limite séparative, un angle de 90° minimum. Néanmoins, dans le cas de terrains présentant une configuration irrégulière ou atypique, une tolérance jusqu'à 10° par rapport à la référence de 90° est admise ;
- Les bassins des piscines (hors margelles) sont obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- En cas de présence d'une haie identifiée au règlement graphique, les constructions nouvelles, installations, aménagements doivent respecter un recul d'au moins :
    - 5m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'arbres de haut-jet et en respectant au minimum un recul équivalent à 1 fois le rayon du houppier (si celui-ci dépasse 5m).
    - 2m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'une strate arbustive

  Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

b. Règles alternatives :

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 :

- Pour les sous-sols et rez-de-chaussées semi-enterrés dédiés au stationnement de véhicules, il peut être admis, en cas d'implantation en retrait des limites séparatives, une implantation entre 0 et 3 mètres du nu de la façade du sous-sol et/ou du rez-de-chaussée semi-enterré ;
- Pour préserver ou assurer la pérennité ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité s'il structure le paysage ;
- Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) et pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou emprises publiques, pour que le projet s'insère dans le site ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension par surélévation ou d'extension limitée d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions.

3.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.
Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux annexes.

Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions

4.1. HAUTEUR

a. Règles générales :

- La hauteur des constructions est fixée par le règlement graphique (plan des hauteurs, pièce n°4-3). Ce plan détermine la hauteur maximale à l'égout et au faîtage.
- Une hauteur moins importante s'inscrivant dans un épannelage gradué peut être imposée, en présence d'une séquence urbaine cohérente, et particulièrement à proximité immédiate d'éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, afin de rester dans une cohérence de gabarit à l'échelle de la rue.
- La hauteur des annexes est de maximum 3,5 mètres.
- Le couronnement ne peut accueillir qu'un seul niveau habité.
- Au sein de la ZAC de la Ria, la hauteur des constructions est à apprécier par rapport au niveau altimétrique des aménagements définitifs du terrain, et non par rapport au terrain naturel.

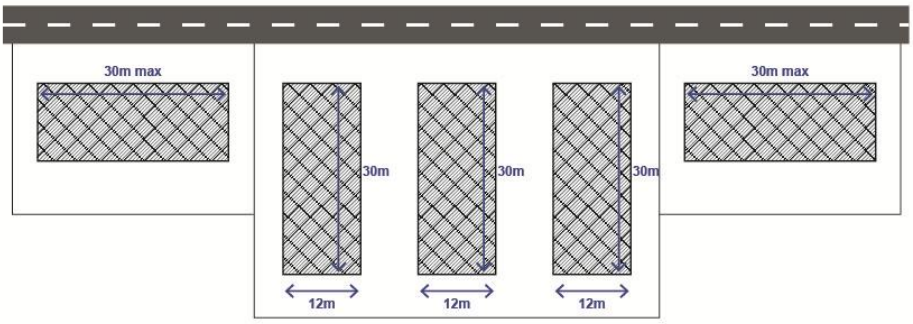
b. Règles alternatives :

Une hauteur différente du plan des hauteurs peut être autorisée ou imposée dans les cas ci-dessous :
- Aux équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Une hauteur différente, en dépassement, dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines ;
- Une hauteur différente, en dépassement, dans le cas d'une extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant ;

- Pour les opérations de logements collectifs, 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 pour la réalisation de constructions accueillant des stationnements dans le volume de la ou des construction(s) en cas d'impossibilité technique de creuser le sol dans les situations de roche affleurante ;
- Pour les opérations de logements collectifs, 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 dans le volume de la ou des construction(s).

4.2. VOLUMÉTRIE

Dans l'objectif d'éviter des constructions monolithiques, le long des voies ou emprises publiques ou privées, la longueur de chaque façade donnant sur la voie sera limitée à 30 mètres par bâtiment (voir schéma indicatif ci-dessous).

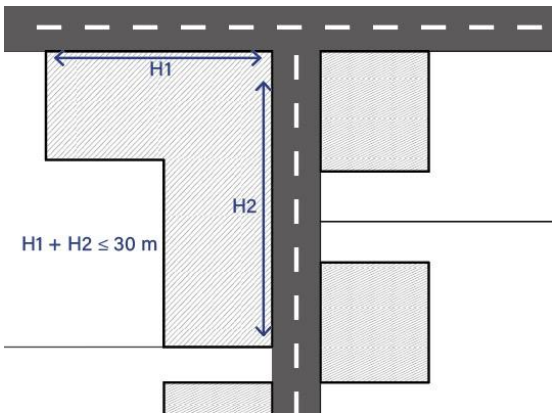


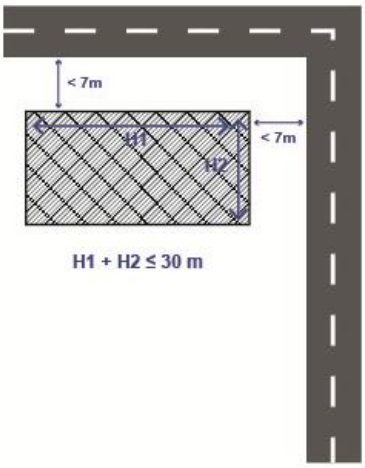
Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, le linéaire de façade est calculé sur chaque voie, et il ne pourra dépasser 30 mètres de linéaire de façade sur voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux sous-sols.

Toutefois, dans l'objectif d'éviter la perception d'un volume massif à l'angle de deux voies ou emprises publiques ou privées, quand l'implantation du bâtiment se fait à l'alignement ou à un recul inférieur à 7m au nu de façade, le linéaire cumulé des façades donnant sur les voies de ce bâtiment ne pourra pas dépasser 30 mètres (cf. schémas indicatifs ci-dessous).

L'ensemble des règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas à la ZAC de la Ria, au sein de laquelle le programme de constructions et les implantations sont définis à l'échelle de la ZAC.





- Pour les constructions de plus de 15 mètres de façades, des variations de volumétrie, décroché de façade et/ou de toiture et/ou rythme de balcons, sont à réaliser afin de garantir un rythme au bâti.

- Les constructions doivent respecter les caractéristiques du parcellaire si celui-ci est significatif de l'histoire urbaine.

Article 5 – Qualités architecturales et paysagères des constructions

Voir la section 2 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.1. FAÇADES

5.1.1. INTERVENTION SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- Le ravalement des façades et les modifications de façades doivent conduire à améliorer l'aspect extérieur des constructions ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux, techniques et couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions ni leur insertion dans leur environnement.

- Les interventions sur les façades doivent être qualitatives et participer à la mise en valeur ou la (re)valorisation des caractéristiques du bâtiment ou son amélioration le cas échéant :
  - Respecter les caractéristiques structurelles des façades (porches, halls d'entrée, etc.) en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
  - Respecter leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, l'ordonnancement et la matérialité des baies, les devantures, les couvertures, etc. ;
  - Permettre l'insertion des éléments d'installations techniques sans altérer ses caractéristiques architecturales ;
  - Renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
  - Préserver et restaurer sauf en cas d'impossibilités techniques avérées : Les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ; Les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques, etc.) ; Les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies ; les soubassements des constructions.

- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, celle des constructions avoisinantes.

- Travaux d'isolation par l'extérieur : Les détails d'isolation par l'extérieur seront traités avec soin : détail d'encadrement et d'appui de fenêtre, angles, doubles peaux assurant un confort bioclimatique. Les matériaux composites et d'aspect synthétiques sont interdits.

5.1.2. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS PAR SURÉLÉVATION

- De manière générale, toutes les façades d'une construction doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale. Il sera recherché une harmonie architecturale (couleur, matériaux) sur chacune des façades.
  Le choix des matériaux et des couleurs devra être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant. Si l'animation des façades doit être recherchée (notamment par une mixité de matériaux qui peut être imposée en cas de grand linéaire), les matériaux et couleurs des constructions ne doivent pas être multipliés. Ils doivent en outre s'inscrire dans les tonalités du contexte urbain.

- Les murs bruts non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

- Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent.

- Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.
- Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions et les murs de soutènement doivent être traités de manière homogène.
- La cohérence de la composition passe par un travail sur les dimensions, les proportions globales, le rapport entre verticales et horizontales ainsi que la disposition des percements en lien avec l'organisation intérieure. Ce travail de composition doit faire écho aux façades traditionnelles environnantes.
- Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent.
- Les matériaux employés en façade doivent être qualitatifs et pérennes (stabilité de la matière dans le temps). Le projet doit notamment prévoir la protection des éléments saillants contre les infiltrations de l'eau pour éviter la dégradation des matériaux. Les murs bruts non conçus pour être apparents doivent être enduits ou recouverts.
- En cas de recours à un matériau traditionnel, il convient d'en respecter l'aspect et les modalités de mise en œuvre.
- Sont interdits : les matériaux composites ou d'aspect synthétique, les finitions « brillantes » et aspects réfléchissant, les associations de couleurs criardes, les détails de finition inadaptés à l'environnement urbain.

5.2. TOITURES

5.2.1. INTERVENTION SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- 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.
- La pente de toiture doit être calculée en fonction du matériau employé.
- Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse végétalisée, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.
- Pour les dispositifs permettant de capter l'énergie solaire, la saillie est autorisée, mais doit être la plus réduite possible.
- Les châssis de toit doivent soit être encastrés dans la toiture, soit suivre le plan de la couverture (en saillie), en limitant le plus possible le dépassement de ce plan. Ils doivent être 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.
  L'inscription des châssis de toits doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser au total (somme des châssis) le tiers de la longueur de la toiture, débords de toit inclus.
- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de manière à s'intégrer avec l'environnement urbain du quartier et offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps.

5.2.2. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS PAR SURÉLÉVATION

- 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.
- En cas d'extension (dont l'extension par surélévation), de manière générale, il convient de privilégier les toitures à deux pans. Dans le cas où une autre forme de toiture est proposée (toiture terrasse, toiture mono-pente…), elle peut être admise si elle bénéficie d'un traitement qualitatif en harmonie avec le bâtiment existant et/ou les constructions environnantes.

- La pente de toiture doit être calculée en fonction du matériau employé.

- En cas d'extension (dont l'extension par surélévation) ou d'intégration d'une construction nouvelle dans un tissu urbain déjà constitué, une pente identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse pourra être imposée.

- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de manière à s'intégrer avec l'environnement urbain du quartier et offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps :
  Les matériaux utilisés pour les constructions nouvelles et extensions par surélévation sont soit des tuiles dans des teintes traditionnelles, soit des ardoises naturelles, soit des toitures terrasses végétalisées,
  Des toitures terrasses non végétalisées ainsi que le zinc sont autorisés pour les volumes secondaires, annexes, éléments de liaison. Ils sont traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple membrane d'étanchéité,
  Du verre est autorisé pour les volumes secondaires au corps principal du bâtiment (exemple : élément de liaison),
  D'autres matériaux pourront être utilisés pour les serres et les vérandas.

- Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse végétalisée, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture, la saillie est autorisée, mais doit être la plus réduite possible. Ils doivent être de couleur sombre ou de couleur similaire à celle de la toiture.

- Les châssis de toit doivent soit être encastrés dans la toiture, soit suivre le plan de la couverture (en saillie), en limitant le plus possible le dépassement de ce plan. Ils doivent être 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.

- L'inscription des châssis de toits doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser au total (somme des châssis) le tiers de la longueur de la toiture, débords de toit inclus.

5.3. CLÔTURES

Voir la section 2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.3.1. Murs, murets et clôtures existant(e)s

Voir la section 2.1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.3.2. Nouvelles clôtures :

- Les nouvelles clôtures doivent :
  - Être traitées comme une prolongation de l'architecture des constructions qu'elles accompagnent, soit en cohérence avec les éléments existants et clôtures environnantes de qualité ;
  - Employer des matériaux présentant un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

- Sont interdits :
  - Les végétaux artificiels
  - Les matériaux par plaques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

a. Nouvelle clôture sur voie ou emprise publique **ou privée** :

Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques ou privées, doivent contribuer à mettre en valeur le paysage urbain. Elles doivent être en harmonie avec les clôtures et constructions existantes donnant sur le même espace de desserte.

Elles seront constituées d'un muret de pierre, ou de maçonnerie enduit sur les deux faces, d'une hauteur comprise entre 0,70 m et 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 de hauteur au total. Elles devront être doublées d'une haie vive.

La hauteur des clôtures peut être supérieure aux règles édictées pour des impératifs de sécurité ou des motifs liés au dénivelé entre la voie et le terrain d'assiette du projet dûment justifiés., dans la limite de 1,80 mètres de hauteur au total et sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

b. Nouvelle clôture sur limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- D'une haie vive,
- D'un grillage doublé d'une haie vive,
- Soit d'une clôture en bois (brande, ganivelle, panneaux, …) doublée d'une haie vive.

Dans tous les cas, leur hauteur sera limitée à 1,80m.

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 sur tout ou partie de la clôture.

La hauteur des clôtures peut être supérieure aux règles édictées pour des motifs liés au dénivelé entre le terrain d'assiette du projet et les propriétés riveraines dûment justifiés. Dans ce cas, la hauteur supplémentaire de clôture autorisée ne peut pas dépasser la hauteur du dénivelé existant et le projet doit garantir une bonne intégration paysagère de la clôture.

En continuité d'une clôture patrimoniale existante, il peut être imposé de se conformer aux murs et murets traditionnels, en suivant les dispositions décrites au paragraphe précédent.

Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres

6.1. ESPACES LIBRES

Voir la section 3.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les éventuels espaces situés entre la voie ou emprise publique ou privée et les constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Ces espaces doivent être constitués au minimum de 60% de pleine terre à l'exception des secteurs concernés par les OAP Rue de Nantes et bd Linz / Jean Moulin / route de Saint-Père sur les séquences urbaines identifiées « valoriser la façade urbaine par un traitement architectural qualitatif », où un aménagement plus urbain, terrasses, espaces de rencontres (…) permettra de développer un espace qualitatif entre l'espace public et les RDC actifs.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitations des constructions existantes, d'extensions, d'extensions par surélévation, de construction d'annexes et de terrains situés en deuxième rideau et au-delà.

- Pour les opérations de plus de 10 logements et/ou plus de 1000 m2 de surface de plancher, un espace de convivialité extérieur, jeux, espaces jardinés doit être réalisé.

6.2. PLANTATIONS

Voir la section 3.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.1. Règles concernant les plantations existantes

Voir la section 3.2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.2. Règles concernant les plantations nouvelles

Voir la section 3.2.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

- En cas de nouvelle construction principale, ainsi que pour les espaces communs des opérations d'ensemble (permis groupés, permis d'aménager), la plantation d'arbres de haut jet est obligatoire :
  - Lorsque la surface des espaces libres est supérieure à 250 m2, 1 arbre de première grandeur pour 150m² d'espace en pleine terre.
  - Lorsque la surface des espaces libres est supérieure à 180m², 1 arbre de deuxième grandeur pour 100m² d'espace en pleine terre.
  - Lorsque la surface des espaces libres est supérieure à 100m², 1 arbre de troisième grandeur pour 60 m² d'espace en pleine terre.

6.3. OBLIGATION DE PLEINE TERRE

Voir la section 3.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Tout projet de construction nouvelle doit comprendre un pourcentage de 20% pleine terre qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet. Ce pourcentage est un minimum.

- Le pourcentage de pleine terre n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions, ainsi qu'à la construction d'annexe.

6.4. COEFFICIENT DE NATURALITÉ

Voir la section 3.4 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Le coefficient de naturalité est de 0,4. Les valeurs de coefficient de naturalité constituent un minimum à atteindre.

- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions ainsi qu'à la construction d'annexe.

Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti

Voir la section 4 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les toitures terrasses doivent jouer un rôle de régulation thermique, elles sont soit végétalisées soit traitées en teinte neutre non réfléchissante.
- Les logements d'habitat collectif et intermédiaire doivent favoriser les logements traversants et bi-orientés.
- Pour une meilleure performance énergétique du bâtiment, les pièces de vies sont privilégiées côté sud et les pièces secondaires côté nord.
- Les logements mono-orientés au nord sont généralement interdits. Toutefois, dans le cas de logements collectifs et en cas d'impossibilité liée à la configuration et/ou l'orientation de la parcelle, il sera possible d'intégrer un logement mono-orienté par étage, sauf en rez-de-chaussée où ils restent interdits.

Partie III. Équipement / réseaux / desserte / accès / stationnement

Article 8 - Desserte des constructions

8.1. ACCES ET VOIES DE DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Voir la section 5.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

8.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir la section 5.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

Article 9 – stationnement

9.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Voir la section 6.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Voir la section 6.1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. En effet, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U du PLU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

Mode de calcul des places de stationnement

Voir la section 6.1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

Normes de stationnement

- Il est exigé :

Pour les constructions à usage de logement :

- 1 place par logement social
- 1 place par logement pour les programmes situés à moins de 500 mètres de la gare de Pornic
- 1 place par logement de moins de 3 pièces, pour les autres catégories
- 2 places par logement d'au moins 3 pièces, pour les autres catégories.

Pour les constructions à usage d'hébergement : 1 place pour deux lits

Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher : aucune place exigée,
- Au-delà de 50 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de restauration et de commerce de détail :
- Jusqu'à 200 m² de surface de plancher : aucune place exigée,
- Au-delà de 200 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'artisanat :
- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hôtel :
- 1 place par chambre.

Pour les hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

Pour les établissements d'enseignement : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les autres équipements d'intérêt collectifs et services publics et les cinémas : le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de des transports en commun et de l'offre de parking public…

9.2. STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour les constructions de logements collectifs, il est exigé un minimum :
  - 1 place de stationnement vélo par logement créé ayant jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 places par logement de stationnement vélo par logement créé à partir de 3 pièces principale.

- Pour les constructions de bureaux, de services, de commerces, des emplacements de stationnement de vélo devront être prévus en adéquation avec les besoins du projet et conformes à la règlementation nationale relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos.

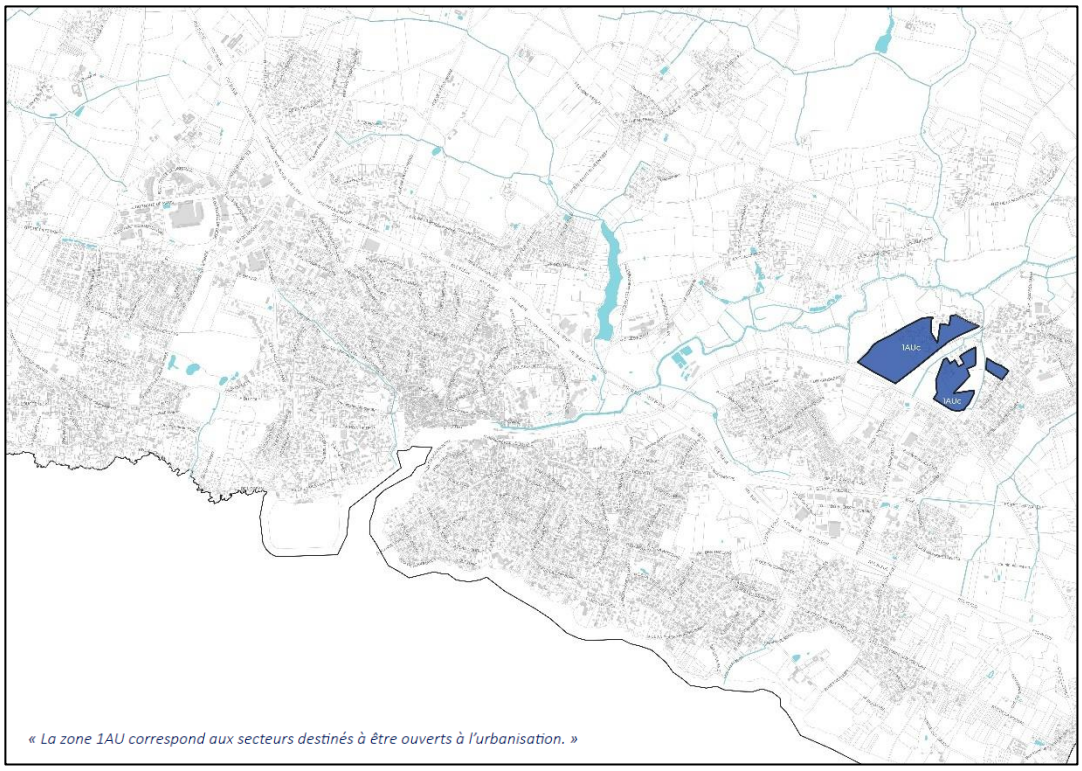
- Dimension des places de stationnement :
  - Une surface de 1,50 m² par place (hors espace de manœuvre);
  - Et un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une longueur ne devant pas être inférieure à 1,80 mètre lorsque le stationnement s'effectue en bataille, à 1,50 mètres lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 0,90 mètre lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal.

- Modalités de réalisation des places de stationnement :
  Les espaces de stationnement vélos doivent être :
  - facilement accessibles depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir ;
  - facilement accessibles depuis/vers l'intérieur des constructions ;
  - Couverts et sécurisés, (cette obligation ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les activités autorisées dans la zone) ;
  - Équipés d'un dispositif d'accroche sécurisé pour chaque vélo.

1 AUc

Il convient de se référer aux règles générales du chapitre 3 en complément de cette partie réglementaire.
En outre, des prescriptions graphiques (chapitre 2 du règlement) viennent compléter les règles par zones. Les OAP sectorielles et thématiques doivent être également prises en compte, de même que les servitudes d'utilité publique et le plan des hauteurs.

Il est rappelé qu'en dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement et d'un permis valant division, les règles édictées à l'« article 3 – Implantation du bâti », à l'« article 6.3 - Obligation de pleine terre » et à l'« article 6.4 – Coefficient de naturalité » de la « Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales » sont appliquées à chaque parcelle issue de la division. Les autres règles sont appréciées au regard du tènement d'origine.



« La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

OBJECTIF DE LA ZONE 1 AUc :

La zone 1AUc **correspond à la ZAC de la Corbinière** : destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une opération d'ensemble, à savoir la ZAC de la Corbinière. Elle sera aménagée en plusieurs phases, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation des différents secteurs. Une OAP précise les conditions d'aménagement du secteur

Partie I. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1 : Occupations et utilisations du sol

X : Occupations et utilisations du sol interdites
V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.
Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V).

	1AUc
Destinations et sous-destinations autorisées (V), autorisées sous condition (V*) et interdites (X)	
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V*
Condition : Les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'État : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants.	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*
Conditions cumulatives : • Recouvrir les destinations correspondant aux catégories suivantes : - Les locaux affectés aux services publics de proximité ; - Les locaux destinés principalement à l'accueil du public ; • Être compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances …).	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*
Conditions cumulatives : - Recouvrir les destinations correspondant aux catégories suivantes : les crèches et haltes garderies - Être compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances …)	
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	V*
Condition : Être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances…).	
Autres équipements recevant du public	V*
Condition : Uniquement pour les locaux à usage de tiers-lieux, salles de convivialité…	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	V*
Condition : surface de plancher inférieure à 500 m² par opération.	
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	

	1AUc
Les piscines	V
Les abris de jardins	V*
Conditions cumulatives : - La construction d'abris de jardins, réalisés en une ou plusieurs fois, est autorisée, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres. - Dans les conditions de mise en œuvre prévue au cahier des charges de cession de terrain.	
Les affouillements et exhaussements de sol (tendant à modifier le relief le du sol)	V*
Conditions : - Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ; - Qu'ils soient nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ; - Qu'ils soient nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.	
Les aménagements de sol et les constructions liés au stationnement et aux voies	V*
Condition : Ils doivent être directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.	
Les carrières et installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone	X
Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs, les terrains aménagés pour le camping, les résidences mobiles de loisirs	X
Le dépôt de véhicules, l'entreposage de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Les éoliennes non domestiques	X
Les éoliennes domestiques	V*
Condition : qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue et qu'elles soient intégrées dans l'aménagement ou de construction.	
Les parcs photovoltaïques au sol	V*
Conditions : Répondre aux critères de la loi APER ou être situé dans un secteur identifié dans la carte des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAEnR) (annexée au PLU)	
Les trackers solaires ou suiveurs photovoltaïques	X
Antenne de téléphonie mobile	X
Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.	X
La couverture et le busage des cours d'eau, des fossés, et des mares	V*
Condition : En cas d'impératif technique pour des raisons de sécurité ou liés à des aménagements d'intérêt collectif, ou pour créer un accès autorisé par la collectivité et sur un linéaire de 5 mètres maximum.	
Les constructions, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages dans une bande de 10 mètres comptée par rapport au point haut de la berge des cours d'eau non busés, et dans une bande de 10 mètres comptée par rapport à l'axe des cours d'eau busés	V*
Dans cette bande de 10m, seules sont autorisées : - la réalisation d'infrastructures et ouvrages de franchissement et des ouvrages d'intérêt collectif en lien avec la gestion et les usages de l'eau ; - la réalisation des clôtures sans maçonnerie permettant un accès pour l'entretien du cours d'eau et des berges.	
Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique	V*
Condition : sous réserve de leur bonne intégration paysagère.	
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme	V*
Les installations classées et leurs extensions	V*
Conditions cumulatives : - Qu'elles respectent la réglementation environnementale sur les installations classées, - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs, - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de réduire les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté, - Qu'elles n'entraînent pas de périmètre de protection sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services public.	

	1AUc
Les constructions modulaires, constructions saisonnières et constructions sans fondation / le stationnement de mobil-home dans le cadre de chantiers de constructions	V*
Sous réserve : - Soit d'être lié à un projet d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics - Soit dans le cas d'une construction saisonnière sur le domaine public - Soit dans le cadre d'un chantier de construction, pour une durée n'excédant pas celle des travaux et limitée à 3 ans maximum. - Dans tous les cas : d'être raccordés aux réseaux et d'être desservis par les équipements publics, dans les conditions réglementaires en vigueur	
Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, même si leur destination n'est pas autorisée dans l'article 1 ci-dessus	V
Les cabanes à usage de jeu d'enfant	V*
Conditions cumulatives : - Avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² ; - Être situés en recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives et ne pas créer de vue sur les parcelles voisines ; - Être installées à moins de 3 mètres de hauteur par rapport au sol naturel ; - Ne pas porter atteinte à la pérennité de l'arbre dans lequel elles sont installées.	
Les bâtiments de stockage et de conditionnement	V*
Condition : Être liés à une activité agricole et compatibles avec le voisinage des zones habitées.	
Les châssis et les serres de jardin à usage individuel	V*
Condition : Les châssis et les serres de jardin à usage individuel, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la rue et qu'ils soient intégrés dans l'aménagement urbain et paysager.	

En outre :

- Dans les secteurs concernés par des zones inondables identifiées au titre de l'atlas des zones inondables, les dispositions émises au chapitre 2 du règlement graphique sont applicables. Dans la mesure où ces secteurs inondables sont urbanisés, ils ne seront pas concernés par le principe d'inconstructibilité édicté par la disposition 1-1 du PGRi rappelée au chapitre 1 du titre II du présent règlement. Toutefois, en accord avec la disposition 2-1 du PGRi, tout projet pourra y être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes.
- Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Article 2 : Mixité sociale

Il convient de se référer aux objectifs définis dans l'OAP.

Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales

Article 3 - Implantation du bâti

3.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voir la section 1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

a. Règles générales :

Voir la section 1.1.a des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les constructions doivent être édifiées soit en limite de voies ou d'emprise publique ou privée, soit en retrait d'1 mètre minimum.

b. Règles alternatives :

Voir la section 1.1.b des règles générales en tête du chapitre 3.

3.2. SAILLIES SUR VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES hors constructions patrimoniales repérées au plan graphique

Voir la section 1.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

3.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites séparatives.

a. Règles générales :

Voir la section 1.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, ce retrait doit, en tout point de la construction, être au moins égal à 1 mètre, à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).
Si la construction est une annexe, elle peut en outre être implantée soit en continuité du bâti existant soit en limites séparatives, ou peut être adossée à la clôture.

En outre :

- Les peuvent s'implanter différemment pour tenir compte des contraintes techniques et de sécurité.

- Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite séparative, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec cette limite séparative, un angle de 90° minimum. Néanmoins, dans le cas de terrains présentant une configuration irrégulière ou atypique, une tolérance jusqu'à 10° par rapport à la référence de 90° est admise ;
- Les bassins des piscines (hors margelles) sont obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- En cas de présence d'une haie identifiée au règlement graphique, les constructions nouvelles, installations, aménagements doivent respecter un recul d'au moins :
    - 5m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'arbres de haut-jet et en respectant au minimum un recul équivalent à 1 fois le rayon du houppier (si celui-ci dépasse 5m).
    - 2m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'une strate arbustive

  Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

b. Règles alternatives :

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 :

- Pour préserver ou assurer la pérennité ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité s'il structure le paysage ;
- Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) et pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou emprises publiques, pour que le projet s'insère dans le site ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension par surélévation ou d'extension limitée d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions.
- Lorsque le terrain d'assiette du projet se situe en limite de zone agricole et/ou naturelle identifiée au PLU en tant que telle, les constructions nouvelles ne doivent pas s'implanter sur cette limite. Elles devront être en retrait de 3 mètres minimum.

Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions

4.1. HAUTEUR

a. Règles générales :

- La hauteur des constructions est fixée par le règlement graphique (plan des hauteurs, pièce n°4-3). Ce plan détermine la hauteur maximale à l'égout et au faîtage.
- Une hauteur moins importante s'inscrivant dans un épannelage gradué peut être imposée, en présence d'une séquence urbaine cohérente, et particulièrement à proximité immédiate d'éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, afin de rester dans une cohérence de gabarit à l'échelle de la rue.
- La hauteur des annexes est de maximum 3,5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions liées au stationnement mutualisé de type parking silo.
- Le couronnement ne peut accueillir qu'un seul niveau habité.

b. Règles alternatives :

Une hauteur différente du plan des hauteurs peut être autorisée ou imposée dans les cas ci-dessous :

- Aux équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- La hauteur n'est pas limitée pour les ouvrages techniques indispensables, tels que cheminées et autres superstructures.

Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions

Voir la section 2 des règles générales en tête du chapitre 3.

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

- Décliner un projet cohérent dans toutes ses composantes,
- S'insérer avec harmonie dans l'environnement général créé par l'espace public,
- Prendre en compte les caractéristiques de la parcelle support du projet,
- Assurer des continuités cohérentes avec les projets adjacents,
- Prendre en compte des aspects de développement durable, d'écoconstruction, de maîtrise des énergies.

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

5.1. ANNEXES ET ABRIS

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

5.2. CLOTURES

Voir la section 2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et l'ambiance de la séquence urbaine considérée. Leur hauteur est limitée à 1,80m.

Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres

6.1. ESPACES LIBRES

Voir la section 3.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les éventuels espaces situés dans le recul entre la voie ou emprise publique ou privée et les constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Ces espaces entre l'emprise publique ou la voie et le bâti doivent être constitués pour minimum 60% de pleine terre.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitations des constructions existantes, d'extensions, d'extensions par surélévation, de construction d'annexes et de terrains situés en deuxième rideau et au-delà.

- Pour les opérations de plus de 10 logements et/ou plus de 1000 m2 de surface de plancher, un espace de convivialité extérieur, jeux, espaces jardinés doit être réalisé.

6.2. PLANTATIONS

Voir la section 3.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.1. Règles concernant les plantations existantes

Voir la section 3.2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.2. Règles concernant les plantations nouvelles

Voir la section 3.2.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

- En cas de nouvelle construction, ainsi que pour les espaces communs des opérations d'ensemble (permis groupés, permis d'aménager), la plantation d'arbres de haut jet est obligatoire :
  - Lorsque la surface des espaces libres est supérieure à 250 m2, 1 arbre de première grandeur pour 150m² d'espace en pleine terre.
  - Lorsque la surface des espaces libres est supérieure à 180m², 1 arbre de deuxième grandeur pour 100m² d'espace en pleine terre.
  - Lorsque la surface des espaces libres est supérieure à 100m², 1 arbre de troisième grandeur pour 60 m² d'espace en pleine terre.

6.3. OBLIGATION DE PLEINE TERRE

Voir la section 3.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

Tout projet de construction nouvelle doit comprendre un pourcentage minimum de pleine terre qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet. Le coefficient de pleine terre est fixé à 30% minimum.

6.4. COEFFICIENT DE NATURALITÉ

Voir la section 3.4 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Le coefficient de naturalité est fixé à 0,3. Les valeurs de coefficient de naturalité constituent un minimum à atteindre.
- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions ainsi qu'à la construction d'annexe.

Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti

Voir la section 4 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les toitures terrasses doivent jouer un rôle de régulation thermique, elles sont soit végétalisées soit traitées en teinte neutre non réfléchissante.
- Les logements d'habitat collectif et intermédiaire doivent favoriser les logements traversants et bi-orientés.
- Pour une meilleure performance énergétique du bâtiment, les pièces de vies sont privilégiées côté sud et les pièces secondaires côté nord.
- Les logements mono-orientés au nord sont généralement interdits. Toutefois, dans le cas de logements collectifs et en cas d'impossibilité liée à la configuration et/ou l'orientation de la parcelle, il sera possible d'intégrer un logement mono-orienté par étage, sauf en rez-de-chaussée où ils restent interdits.

Partie III. Équipement / réseaux / desserte / accès / stationnement

Article 8 - Desserte des constructions

8.1. ACCES ET VOIES DE DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Voir la section 5.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

8.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir la section 5.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

Article 9 – stationnement

9.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Voir la section 6.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

9.1.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Voir la section 6.1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

9.1.2. Mode de calcul des places de stationnement

Voir la section 6.1.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

9.1.3. Normes de stationnement

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de logement :

- 1 place par logement social
- 1 place par logement de moins de 3 pièces, pour les autres catégories
- 2 places par logement d'au moins 3 pièces, pour les autres catégories.

Pour les constructions à usage d'hébergement : 1 place pour deux lits

Pour les constructions destinées aux bureaux et services :

- 1 place véhicules par tranche de 40 m² de surface de plancher

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations doit être pris en considération selon la nature de l'usage accueilli et la situation du projet.

9.2. STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les constructions destinées aux logements collectifs il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement vélo par logement créé ayant jusqu'à 2 pièces principales
- 2 places de stationnement vélo par logement créé à partir de 3 pièces principales.

Pour les constructions destinées aux bureaux et services :

- 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher
- Prévoir une proportion de 10% de vélos non standard dans le calcul total

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le stationnement des deux-roues devra correspondre aux besoins des constructions et installations doit être pris en considération selon la nature de l'usage accueilli et la situation du projet.

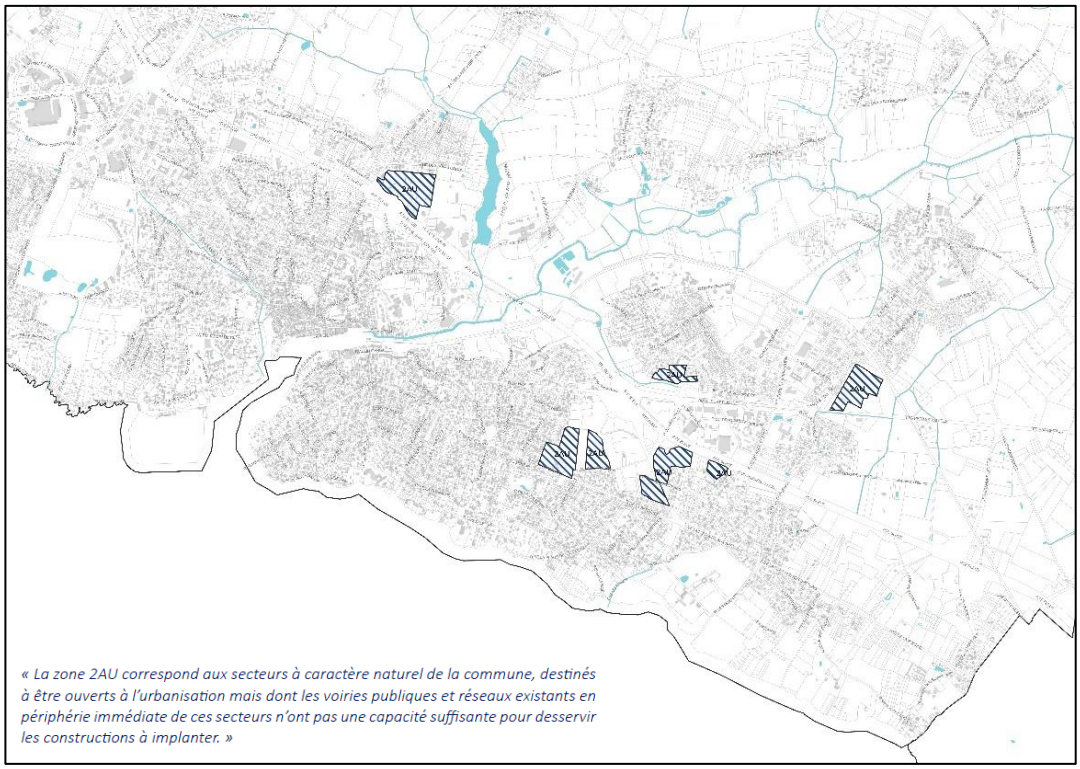
Pour les constructions de bureaux, de services, de commerces, des emplacements de stationnement de vélo devront être prévus en adéquation avec les besoins du projet et conformes à la règlementation nationale relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos.

- Dimension des places de stationnement vélo :
  - Une surface de 1,50 m² par place (hors espace de manœuvre);
  - Et un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une longueur ne devant pas être inférieure à 1,80 mètre lorsque le stationnement s'effectue en bataille, à 1,50 mètres lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 0,90 mètre lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal.

- Modalités de réalisation des places de stationnement :
  Les espaces de stationnement vélos doivent être :
  - Facilement accessibles depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir ;
  - Facilement accessibles depuis/vers l'intérieur des constructions ;
  - Couverts et sécurisés, (cette obligation ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les activités autorisées dans la zone) ;
  - Équipés d'un dispositif d'accroche sécurisé pour chaque vélo.

2AU

Il convient de se référer aux règles générales du chapitre 3 en complément de cette partie réglementaire.
En outre, des prescriptions graphiques (chapitre 2 du règlement) viennent compléter les règles par zones. Les OAP sectorielles et thématiques doivent être également prises en compte, de même que les servitudes d'utilité publique et le plan des hauteurs.



« La zone 2AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

OBJECTIF DE LA ZONE 2 AU :

Il s'agit de secteurs de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme.

Partie I. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

Article 2 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités autorisées sous conditions

- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain sont autorisés à condition:
  - Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
  - Qu'ils soient nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
  - Qu'ils soient nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

- Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'habitation et la création d'annexes isolées, sous réserve que cette extension n'excède pas 50 m2 de surface de plancher par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU.

- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables et qu'elles soient intégrées au paysage.

Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales

Article 3 - Implantation du bâti

3.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voir la section 1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU doit respecter un recul au minimum égal à celui de la construction existante.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions, extensions, réhabilitations, ouvrages ou installations relevant de la destinations Équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que leur destination l'impose.

3.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Voir la section 1.4 des règles générales en tête du chapitre 3.

Les constructions doivent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait des limites séparatives au moins égal à 3 mètres, à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions, extensions, réhabilitations, ouvrages ou installations relevant de la destinations Équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que leur destination l'impose.

En cas de présence d'une haie identifiée au règlement graphique, les constructions nouvelles, installations, aménagements doivent respecter un recul d'au moins :

- 5m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'arbres de haut-jet et en respectant au minimum un recul équivalent à 1 fois le rayon du houppier (si celui-ci dépasse 5m).
- 2m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'une strate arbustive

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Article 4 - Hauteur

La hauteur de l'extension d'une construction existante est limitée à celle de la construction existante.

Article 5 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres

5.1. ESPACES LIBRES

Voir la section 3.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

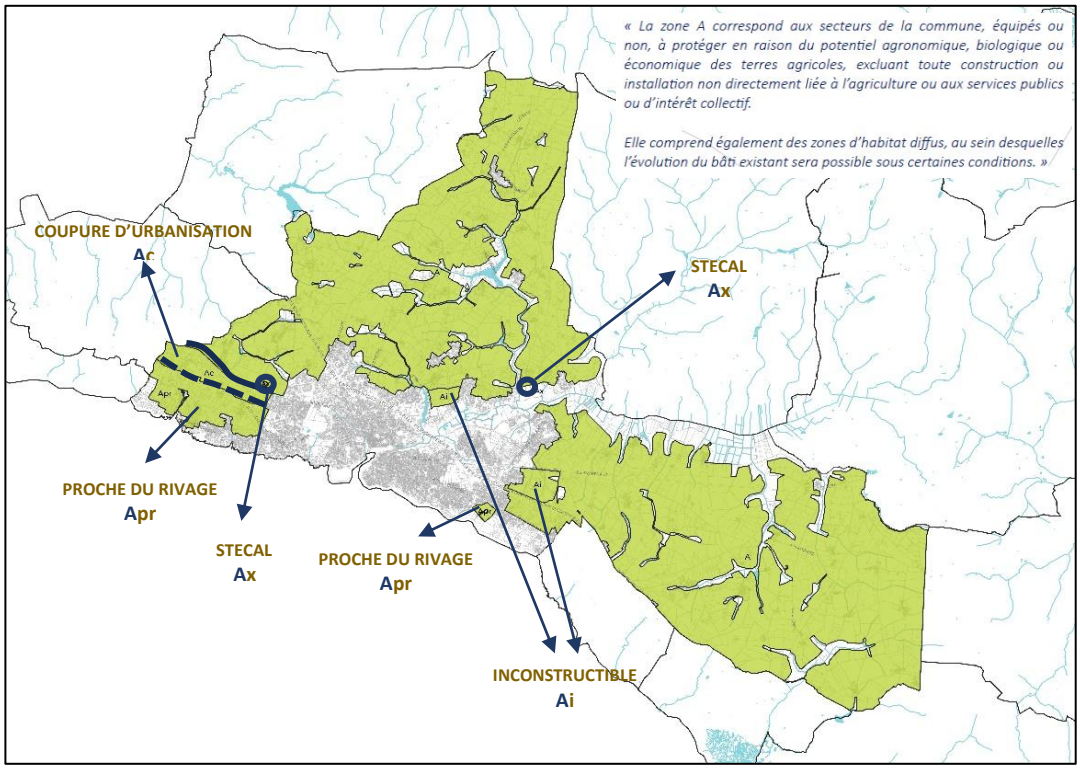
5.2. PLANTATIONS

Voir la section 3.2 des règles générales en tête du chapitre 3,

Seules les règles concernant les plantations existantes s'appliquent à la zone 2AU.

A

Il convient de se référer aux règles générales du chapitre 3 en complément de cette partie réglementaire.
En outre, des prescriptions graphiques (chapitre 2 du règlement) viennent compléter les règles par zones. Les OAP sectorielles et thématiques doivent être également prises en compte, de même que les servitudes d'utilité publique et le plan des hauteurs.



OBJECTIF DE LA ZONE A :

Elle est destinée aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, excluant toute construction ou installation non directement liée à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone A intègre également un certain nombre d'anciennes zones UC ou Nh du PLU de 2011, qui n'ont pas été considérées comme des villages ou des secteurs déjà urbanisés, et qui ne font pas partie de l'agglomération. A ces égards, elles ne peuvent accueillir de nouveaux logements, ni faire l'objet d'une extension de l'urbanisation, c'est pourquoi elles ont été intégrées à la zone agricole.

La zone A inclut 4 secteurs :

- Ac : correspondant aux espaces agricoles situés en coupures d'urbanisation, interdisant toute construction à l'exception des extensions limitées de certaines constructions existantes et des ouvrages de service public ou d'intérêt général non constitutifs d'une extension d'urbanisation.
- Apr : correspondant aux espaces agricoles situés en espace proche du rivage interdisant toute construction à l'exception principalement de celles motivées par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes.
- Ai : correspondant à certains secteurs situés en frange d'urbanisation et interdisant toute construction à l'exception des ouvrages de service public ou d'intérêt général.
- Ax : correspond aux activités économiques existantes et non liées à l'activité agricole, identifiées comme secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Partie I. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1 : Occupations et utilisations du sol

X : Occupations et utilisations du sol interdites
V : Occupations et utilisations du sol autorisées
V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.
En outre, tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition(s) (V*) est interdit.

	A à l'exception des secteurs Ac,Apr,Ai,Ax	Ac	Apr	Ai	Ax
Destinations et sous-destinations autorisées (V), autorisées sous condition (V*) et interdites (X)					
HABITATION					
Logement	V*	V*	V*	X	X
Seuls sont autorisés, selon les conditions suivantes : • Dans la zone A, en dehors de la bande des 100 m : le changement de destination ou d'usage de bâtiments patrimoniaux identifiés au règlement graphique, sous réserve d'être situé à plus de 100m des bâtiments agricoles générant des périmètres sanitaires, sauf dans le cas de logements de fonction. Ces bâtiments ne pourront pas faire l'objet d'une extension si leur emprise au sol est supérieure à 200 m². • Dans la zone A à l'exception des secteurs Ai et Ax et en dehors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage : les extensions limitées à 50m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU des habitations existantes, à condition qu'elles ne compromettent pas les éventuelles activités agricoles ou la qualité paysagère du site. En cas de piscine en extension et sous réserve d'un aménagement qui crée un lien physique (terrasse, etc.) pour assurer la continuité entre la construction principale et la piscine, la distance maximale entre le nu de façade et la construction principale et le bord du bassin de la piscine (margelle et plages non comprises) ne devra pas dépasser 5 m.					
Hébergement	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	V*
Seuls sont autorisés, selon les conditions suivantes : – Au sein des secteurs Ax : l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes édifiées régulièrement à usage d'artisanat, à condition d'être nécessaire à l'activité existante et dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol cumulée sur l'ensemble du secteur Ax par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.					
Restauration	X	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*	X	X	X	X
Conditions : - Les aires naturelles de camping à la ferme sans constructions et sous réserve des raccordements à l'assainissement. - Le changement de destination de bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au règlement graphique sous réserve que la fiche descriptive qui leur est associée en annexe du règlement le prévoit.					
Cinéma	X	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*	X	X	V*	X
Seuls sont autorisés dans la zone A, en dehors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage, selon les conditions suivantes : - les installations, constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire et l'entretien des voies					
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	X	X	V*	X
Seuls sont autorisés dans la zone A, en dehors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage, selon les conditions suivantes : – Les constructions et installations de très faible emprise au sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, sous réserve d'une justification technique impérative et de ne pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation (art. L. 121-8 du code de l'urbanisme) ; – Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire et l'entretien des voies, à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.					
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Industrie	X	X	X	X	V*
Entrepôt	V*	X	X	X	V*
Bureau	V*	X	X	X	V*

	A à l'exception des secteurs Ac,Apr,Ai,Ax	Ac	Apr	Ai	Ax
Sont autorisés, selon les conditions suivantes : – Au sein de la zone A uniquement, en dehors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage et à l'exception des secteurs Ac et Apr : les constructions à usage d'entrepôt ou de bureau directement liées à une activité agricole ; – Au sein du secteur Ax uniquement : l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes édifiées régulièrement à usage d'industrie, d'entrepôt ou de bureau, à condition d'être nécessaire à l'activité existante et dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol cumulée sur l'ensemble du secteur Ax par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU ; – Au sein de la zone A (sauf secteur Ax), en dehors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage : les extensions limitées à 50 m² d'emprise au sol des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du PLU					
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE					
Exploitation agricole	V*	V*	V*	X	X
Seuls sont autorisés, selon les conditions suivantes après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et/ou de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, en dehors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage : Au sein des secteurs A uniquement : • Les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole ; les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, uniquement dans le cadre d'un changement d'usage d'un bâtiment existant et dès lors que ces locaux sont accessoires à des locaux principaux nécessaires à l'activité agricole, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, • Les constructions à destination de logement, nécessaires aux exploitations agricoles dans le cadre du changement de destination et/ ou d'usage de bâtiments existants sur l'exploitation agricole (option privilégiée), ou d'une construction nouvelle aux conditions cumulatives suivantes : – Qu'ils soient liés à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone A et disposant d'un usage agricole effectif, – Qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation, au regard de sa taille, de son organisation, de la nature des activités exercées et du volume des productions, – Qu'il s'agisse d'un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole ; toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, …). Toute demande de logement de fonction supplémentaire devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'activité agricole ou de son accroissement, au regard de la contribution du demandeur au travail commun, ainsi que de la présence éventuelle de plusieurs sites ou ateliers de production, en prenant en compte les critères de tailles et de volumes de l'activité sur chaque site. – Pour les constructions nouvelles, elles doivent être localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ; en cas d'impossibilité elles seront localisées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation, et à une distance minimale de 100 m par rapport aux bâtiments et installations d'élevage d'une autre exploitation que celle à laquelle ces nouvelles constructions seraient liées. Au sein des secteurs Ac et Apr uniquement et en dehors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage : les logements de fonction s'ils sont réalisés dans des bâtiments déjà existants repérés au règlement graphique (changement de destination ou réhabilitation) et à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité et que leur nombre soit limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente. Au sein du secteur Ac uniquement : Les extensions mesurées des constructions et installations à destination agricole existantes ; Au sein du secteur Apr uniquement et hors coupure d'urbanisation (reportée en information au règlement graphique) : Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante, et de ne pas augmenter les effluents d'origine animale ; Au sein du secteur Apr uniquement et en coupure d'urbanisation (reportée en information au règlement graphique), les extensions mesurées sous réserve d'être nécessaires à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante, et de ne pas augmenter les effluents d'origine animale.					
Exploitation forestière	V	V	V	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL					
Les annexes aux constructions existantes	V*	V*	V*	X	X
Conditions : – Être accolées à la construction principale et dans la limite de 40m² d'emprise au sol.					
Les aménagements légers	V*	V*	V*	X	V*

	A à l'exception des secteurs Ac,Apr,Ai,Ax	Ac	Apr	Ai	Ax
Conditions : – Dans l'ensemble de la zone A, en dehors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage : à condition qu'il ne s'agisse pas d'extensions de l'urbanisation et 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.					
Les éoliennes non domestiques	V*	X	X	X	X
Conditions cumulatives : – Sous réserve du respect de l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme, – Qu'elles soient situées à plus de 500 mètres de toute habitation ; – 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.					
Les éoliennes domestiques	V*	X	X	X	V*
Les antennes des téléphonie mobile	V*	X	X	V*	X
Conditions : Les antennes relais devront respecter les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et être mutualisées entre au moins deux opérateurs					
Les parcs photovoltaïques au sol	V*	V*	V*	V*	V*
Conditions : Répondre aux critères de la loi APER ou être situé dans un secteur identifié dans la carte des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAEnR) (annexée au PLU)					
Les parcs photovoltaïques en toiture	V*	V*	V*	V*	V*
Conditions : – Respecter les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme – Sur les bâtiments liés à une exploitation agricole, sous réserve que ces bâtiments aient un réel usage agricole – Sur les toitures des habitations, dans le respect des éventuelles prescriptions graphiques pour les bâtiments repérés (chapitre 2)					
Les trackers solaires ou suiveurs photovoltaïques	V*	X	X	X	X
Condition : Être en lien avec une exploitation agricole et être situés dans le périmètre immédiat des bâtiments d'exploitation.					
Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique	V*	V*	V*	V*	V*
Condition : Sous réserve de leur bonne intégration paysagère et de ne pas constituer une extension de l'urbanisation					
Les aménagements de sol liés au stationnement et aux voies	V*	V*	V*	V*	V*
Conditions cumulatives (à l'exception de la réfection des voiries publiques existantes) : – que les stationnements ne soient pas imperméables et sous réserve d'une bonne intégration paysagère ; – Être situés en-dehors de la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage.					
Les constructions modulaires, constructions saisonnières et constructions sans fondation / le stationnement de mobil-home dans le cadre de chantiers de constructions	V*	V*	V*	X	V*
Conditions cumulatives : – ne pas constituer une extension de l'urbanisation – être raccordés aux réseaux et d'être desservis par les équipements publics, dans les conditions réglementaires en vigueur ; – pour une durée n'excédant pas celle des travaux et limitée à 3 ans maximum.					
Le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs, les terrains aménagés pour le camping (sauf aires naturelles de camping réglementées ci-dessus), les résidences mobiles de loisirs	X	X	X	X	X
Les dépôts de véhicules et l'entreposage de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol tendant à modifier le relief général du terrain	V*	V*	V*	V*	V*
Conditions : – Être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ; – Être nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ; – Être nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol. – Être nécessaire au fonctionnement des services publics.					
Les dépôts de matériaux	V*	X	X	X	V*
Conditions : – Être liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone.					
La couverture et le busage des cours d'eau, fossés et mares	V*	V*	V*	V*	V*

	A à l'exception des secteurs Ac,Apr,Ai,Ax	Ac	Apr	Ai	Ax
Conditions : – En cas d'impératif technique pour des raisons de sécurité ou liés à des aménagements d'intérêt collectif, ou pour créer un accès autorisé par la collectivité, et sur un linéaire de 5 mètres maximum.					
Les constructions, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages dans une bande de 10 mètres comptée par rapport au point haut de la berge des cours d'eau non busés, et dans une bande de 10 mètres comptée par rapport à l'axe des cours d'eau busés	V*	V*	V*	V*	V*
Dans cette bande de 10m, seules sont autorisées : - la réalisation d'infrastructures et ouvrages de franchissement et des ouvrages d'intérêt collectif en lien avec la gestion et les usages de l'eau ; - la réalisation des clôtures sans maçonnerie permettant un accès pour l'entretien du cours d'eau et des berges.					
L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines	X	X	X	X	X

En outre :

- Au sein de la zone A : le changement de destination ou d'usage des bâtiments patrimoniaux identifiés au document graphique, sous réserve qu'ils ne soient pas situés à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage. Ces bâtiments ne pourront faire l'objet d'une extension si leur emprise au sol est supérieure à 200 m².
- Au sein de la zone A uniquement et en dehors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage : le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser l'accueil d'activités de diversification accessoires à l'exploitation agricole principale, (gîte rural, chambre d'hôtes, accueil pédagogique, etc.) à condition :
  - Que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité repéré au règlement graphique, et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
  - Qu'en cas d'affectation à une activité de loisirs ou de tourisme, elle soit liée et dans le prolongement d'une exploitation agricole déjà existante,
  - Que l'assainissement soit réalisable,
  - De respecter une distance d'au moins 100 mètres par rapport aux bâtiments et installations d'élevage d'une autre exploitation que celle à laquelle ces constructions nouvelles seraient liées.
- Dans la bande de 100 mètres, en application des dispositions des articles L. 121-16 et L. 121-17 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Sont interdits, dans le périmètre du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) reportés sur le plan des annexes du PLU, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés dans le cadre du règlement du PPRL.
- Dans les secteurs concernés par des zones inondables identifiées au titre de l'atlas des zones inondables, les dispositions émises au chapitre 2 du règlement graphique sont applicables. Dans la mesure où ces secteurs inondables sont urbanisés, ils ne seront pas concernés par le principe d'inconstructibilité édicté par la disposition 1-1 du PGRi rappelée au chapitre 1 du titre II du présent règlement. Toutefois, en accord avec la disposition 2-1 du PGRi, tout projet pourra y être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes.
- Sont interdits, à l'intérieur des périmètres de captage d'eau potable reportés sur le plan des annexes du PLU, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés par les arrêtés préfectoraux rendant d'utilité publique les périmètres de protection du captage d'eaux.

Article 2 : Mixité sociale

Sans objet.

Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales

Article 3 - Implantation du bâti

3.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voir la section 1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

a. Règles générales :

Voir la section 1.1.a des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 m par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques annexés au PLU.

En outre, en zone A et dans le secteur Apr :

- Pour la section (déclassée) comprise entre le rond-point à l'intersection de la rue de la Bernerie et de la rue de la Fontaine aux Bretons, et jusqu'à la limite communale avec La Bernerie-en-Retz : les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul minimum de 17 mètres par rapport à l'axe de la voie.

b. Règles alternatives :

Voir la section 1.1.b des règles générales en tête du chapitre 3.

3.2. SAILLIES SUR VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES hors constructions patrimoniales repérées au plan graphique

Voir la section 1.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

3.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites séparatives.

a. Règles générales :

Voir la section 1.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ce retrait doit, en tout point de la construction, être égal au moins à la moitié de la hauteur (H de la construction) sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres *(D = H/2 ≥ 3,00 mètres)*, excepté pour les annexes, pour lesquelles le minimum est de 1 mètre, ainsi que les débords de toitures inférieurs (et éléments techniques associés), des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieur à 40 cm, et les isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).

En outre :

- Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite séparative, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec cette limite séparative, un angle de 90° minimum. Néanmoins, dans le cas de terrains présentant une configuration irrégulière ou atypique, une tolérance jusqu'à 10° par rapport à la référence de 90° est admise ;
- Les bassins des piscines (hors margelles) sont obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- En cas de présence d'une haie identifiée au règlement graphique, les constructions nouvelles, installations, aménagements doivent respecter un recul d'au moins :
    - 5m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'arbres de haut-jet et en respectant au minimum un recul équivalent à 1 fois le rayon du houppier (si celui-ci dépasse 5m).
    - 2m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'une strate arbustive

  Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

b. Règles alternatives :

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 :

- Pour préserver ou assurer la pérennité ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité s'il structure le paysage ;
- Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) et pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou emprises publiques, pour que le projet s'insère dans le site ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension par surélévation ou d'extension limitée d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, proches.

Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions

4.1. HAUTEUR

a. Règles générales :

La hauteur maximale des constructions à usage de services publics, d'intérêt général ou d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, et deslucarnes.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

	Égout de toiture ou acrotère	Faîtage	Annexes à la construction principale (hauteur à l'égout du toit)
Habitations	7 m	8,5 m	4 m
Constructions à usage agricole	Non réglementée	8,50 m	Non réglementée

b. Règles alternatives :

Une hauteur différente du plan des hauteurs peut être autorisée ou imposée dans les cas ci-dessous :

- Aux équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Une hauteur différente, en dépassement, dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines ;
- Une hauteur différente, en dépassement, dans le cas d'une extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions

Voir la section 2 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.1. FAÇADES

5.1.1. INTERVENTION SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- Le ravalement des façades et les modifications de façades doivent conduire à améliorer l'aspect extérieur des constructions ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux, techniques et couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions ni leur insertion dans leur environnement.

- Les interventions sur les façades doivent être qualitatives et participer à la mise en valeur ou la (re)valorisation des caractéristiques du bâtiment ou son amélioration le cas échéant :
  - Respecter les caractéristiques structurelles des façades (porches, halls d'entrée, etc.) en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
  - Respecter leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, l'ordonnancement et la matérialité des baies, les devantures, les couvertures, etc. ;
  - Permettre l'insertion des éléments d'installations techniques sans altérer ses caractéristiques architecturales ;
  - Renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
  - Préserver et restaurer sauf en cas d'impossibilités techniques avérées :
    - Les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
    - Les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques, etc.) ;
    - Les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies ;
    - Les soubassements des constructions.

- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, celle des constructions avoisinantes.

- Travaux d'isolation par l'extérieur : Les détails d'isolation par l'extérieur seront traités avec soin : détail d'encadrement et d'appui de fenêtre, angles, doubles peaux assurant un confort bioclimatique…

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS PAR SURÉLÉVATION

- De manière générale, toutes les façades d'une construction doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale. Il sera recherché une harmonie architecturale (couleur, matériaux) sur chacune des façades. Le choix des matériaux et des couleurs devra être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant.

- Les murs bruts non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

- Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent.

- Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

- Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions et les murs de soutènement doivent être traités de manière homogène.

- La cohérence de la composition passe par un travail sur les dimensions, les proportions globales, le rapport entre verticales et horizontales ainsi que la disposition des percements en lien avec l'organisation intérieure. Ce travail de composition doit faire écho aux façades traditionnelles environnantes.

- Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent.

- Les matériaux employés en façade doivent être qualitatifs et pérennes (stabilité de la matière dans le temps). Le projet doit notamment prévoir la protection des éléments saillants contre les infiltrations de l'eau pour éviter la dégradation des matériaux. Les murs bruts non conçus pour être apparents doivent être enduits ou recouverts. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions présentant des caractéristiques spécifiques (serres plastiques, tissus, filets, abris animaux, …)

- Les couleurs des constructions ne doivent pas être multipliés. Elles doivent en outre s'inscrire dans les tonalités du contexte paysager.

- En cas de recours à un matériau traditionnel, il convient d'en respecter l'aspect et les modalités de mise en œuvre.

- Sont interdits : les matériaux composites ou d'aspect synthétique, les finitions « brillantes » et aspects réfléchissant, les associations de couleurs criardes, les détails de finition inadaptés à l'environnement urbain.

5.2. TOITURES

INTERVENTION SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- 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.

- La pente de toiture doit être calculée en fonction du matériau employé.

- En cas d'extension (dont l'extension par surélévation) ou d'intégration d'une construction nouvelle dans un tissu urbain déjà constitué, une pente identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse pourra être imposée.

- Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse végétalisée, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

- Pour les dispositifs permettant de capter l'énergie solaire, la saillie est autorisée, mais doit être la plus réduite possible.

- Les châssis de toit doivent soit être encastrés dans la toiture, soit suivre le plan de la couverture (en saillie), en limitant le plus possible le dépassement de ce plan, ils doivent être 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.
  L'inscription des châssis de toits doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser au total (somme des châssis) le tiers de la longueur de la toiture, débords de toit inclus.

- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de manière à s'intégrer avec l'environnement du quartier et offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS PAR SURÉLÉVATION

- 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.

- En cas d'extension (dont l'extension par surélévation), de manière générale, il convient de privilégier les toitures à deux pans. Dans le cas où une autre forme de toiture est proposée (toiture terrasse, toiture mono-pente…), elle peut être admise si elle bénéficie d'un traitement qualitatif en harmonie avec le bâtiment existant et/ou les constructions environnantes.

- La pente de toiture doit être calculée en fonction du matériau employé.

- En cas d'extension (dont l'extension par surélévation) ou d'intégration d'une construction nouvelle dans un tissu urbain déjà constitué, une pente identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse pourra être imposée.

- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de manière à s'intégrer avec l'environnement urbain du quartier et offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps :
  - Les matériaux utilisés pour les logements de fonction et extensions sont soit des tuiles dans des teintes traditionnelles, soit des ardoises naturelles, soit des toitures terrasses végétalisées,
  - Des toitures terrasses non végétalisées ainsi que le zinc sont autorisés pour les volumes secondaires, annexes, éléments de liaison. Ils sont traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple membrane d'étanchéité,
  - Du verre est autorisé pour les volumes secondaires au corps principal du bâtiment (exemple : élément de liaison),
  - D'autres matériaux pourront être utilisés pour les serres et les vérandas.

- Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse végétalisée, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture, la saillie est autorisée, mais doit être la plus réduite possible. Ils doivent être de couleur sombre ou de couleur similaire à celle de la toiture.

- Les châssis de toit doivent soit être encastrés dans la toiture, soit suivre le plan de la couverture (en saillie), en limitant le plus possible le dépassement de ce plan, ils doivent être 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.

- L'inscription des châssis de toits doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser au total (somme des châssis) le tiers de la longueur de la toiture, débords de toit inclus.

5.3. CLÔTURES

Voir la section 2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.3.1. Murs, murets et clôtures existant(e)s

Voir la section 2.1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.3.2. Nouvelles clôtures

- Les nouvelles clôtures doivent :
  - Être traitées comme une prolongation de l'architecture des constructions qu'elles accompagnent, soit en cohérence avec les éléments existants et clôtures environnantes de qualité ;
  - Employer des matériaux présentant un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

- Sont interdits :
  - Les végétaux artificiels
  - Les matériaux par plaques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

a. Nouvelle clôture sur voie ou emprise publique ou privée :

Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques ou privées, doivent contribuer à mettre en valeur le paysage. Elles doivent être en harmonie avec les clôtures et constructions existantes donnant sur le même espace de desserte.

Elles seront généralement constituées d'un muret de pierre ou de maçonnerie, enduit sur les deux faces, d'une hauteur comprise entre 0,70 m et 1,20 m, éventuellement surmonté d'un dispositif d'occultation à claire voie, d'une grille, d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m de hauteur au total. Elles devront être doublées d'une haie vive.

La hauteur des clôtures peut être supérieure aux règles édictées pour des impératifs de sécurité ou des motifs liés au dénivelé entre la voie et le terrain d'assiette du projet dûment justifiés., dans la limite de 1,80 mètres de hauteur au total et sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

Afin que le projet tienne compte du contexte rural, naturel ou agricole et des particularités géographiques du site, les types de clôtures suivantes peuvent être admis ou imposés dans la limite de 1,80 mètres de hauteur :
- Une haie vive,
- Un grillage doublé d'une haie vive,
- Une clôture en bois (brande, ganivelle, panneaux, …) doublée d'une haie vive.

Dans les secteurs soumis au PPRL, les clôtures pourront déroger à la règle pour rendre possible l'écoulement de l'eau.

b. Nouvelle clôture sur limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :
- D'une haie vive,
- D'un grillage doublé d'une haie vive,
- Soit d'une clôture en bois (brande, ganivelle, panneaux, …) doublée d'une haie vive.

Dans tous les cas, leur hauteur sera limitée à 1,80m.

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 sur tout ou partie de la clôture.

La hauteur des clôtures peut être supérieure aux règles édictées pour des motifs liés au dénivelé entre le terrain d'assiette du projet et les propriétés riveraines dûment justifiés. Dans ce cas, la hauteur supplémentaire de clôture autorisée ne peut pas dépasser la hauteur du dénivelé existant et le projet doit garantir une bonne intégration paysagère de la clôture.

En continuité d'une clôture patrimoniale existante, il peut être imposé de se conformer aux murs et murets traditionnels, en suivant les dispositions décrites au paragraphe précédent.

Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres

6.1. ESPACES LIBRES

Voir la section 3.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2. PLANTATIONS

Voir la section 3.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.1. Règles concernant les plantations existantes

Voir la section 3.2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.2. Règles concernant les plantations nouvelles

Voir la section 3.2.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.3. OBLIGATION DE PLEINE TERRE

Voir la section 3.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

- À l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, tout projet de construction nouvelle, doit comprendre un pourcentage de 40 % de pleine terre pour les terrains inférieurs à 500 m², et 50% de pleine terre pour les terrains de plus de 500 m², qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet. Ce pourcentage est un minimum.

- Le pourcentage de pleine terre n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions, ainsi qu'à la construction d'annexe.

6.4. COEFFICIENT DE NATURALITÉ

Voir la section 3.4 des règles générales en tête du chapitre 3.

- À l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, tout projet de construction nouvelle, doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet.

- Le coefficient de naturalité est de 0,5 pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m2, 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.

- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions ainsi qu'à la construction d'annexe.

Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti

Voir la section 4 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les toitures terrasses doivent jouer un rôle de régulation thermique, elles sont soit végétalisées soit traitées en teinte neutre non réfléchissante.

- Les dispositifs photovoltaïques sont interdits en façades des bâtiments.

Partie III. Équipement / réseaux / desserte / accès / stationnement

Article 8 - Desserte des constructions

8.1. ACCES ET DESSERTE EXISTANTS OU À CREER

Voir la section 5.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

8.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir la section 5.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

Article 9 – stationnement

9.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

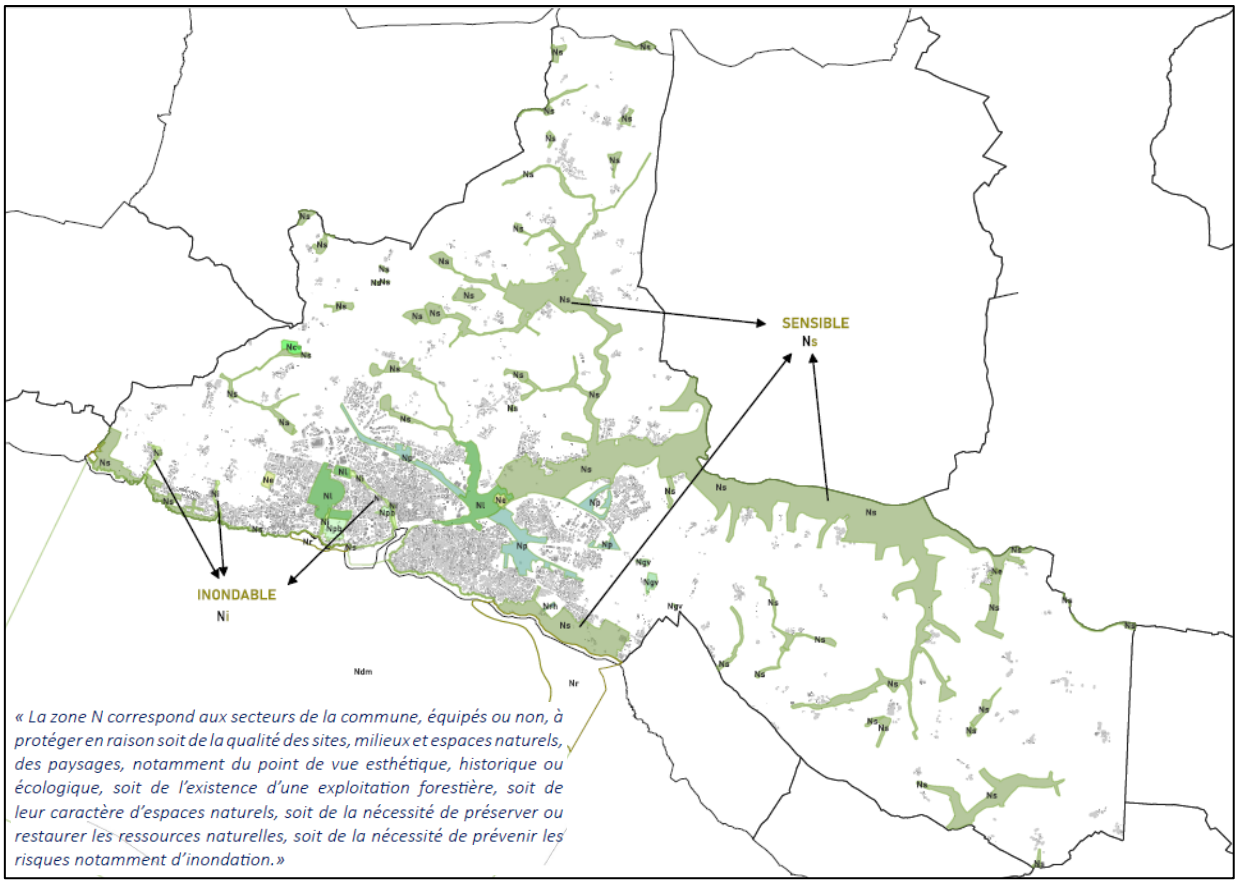
- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les dimensions de chaque place de stationnement doivent permettre le stationnement réel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

9.2. Normes de stationnement

- Pour les rénovations et/ou extensions des constructions à usage d'habitation aucune règle n'est fixée à l'exception des projets générant la suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement : Toute place de stationnement supprimée doit être recréée à minima en aérien.
- Pour toute construction nouvelle, le nombre de place de stationnement doit être adapté aux usages et prévu sur la parcelle du projet.

N

Il convient de se référer aux règles générales du chapitre 3 en complément de cette partie réglementaire.
En outre, des prescriptions graphiques (chapitre 2 du règlement) viennent compléter les règles par zones. Les OAP sectorielles et thématiques doivent être également prises en compte, de même que les servitudes d'utilité publique et le plan des hauteurs.



« La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages, 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'inondation.»

OBJECTIF DE LA ZONE N :

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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'inondation.

La zone N se compose de 11 secteurs :

- Le secteur Np correspondant à des espaces à dominante naturelle situés le long de certains axes routiers et ferroviaires, sans enjeux majeurs en termes de biodiversité mais intégrant des objectifs de protection paysagère ;
- Le secteur Ns correspondant aux secteurs inondables et humides du canal de Haute Perche, aux réservoirs de biodiversités principaux du territoire communal, aux espaces naturels sensibles du Département et à une bande côtière de 15 mètres de largeur à préserver de toute urbanisation ;
- Le secteur Nr, qui correspond à des espaces remarquables identifiés au titre de la loi littoral ;
- Le secteur Ni, correspondant aux abords des fleuves côtiers caractérisés par un risque important d'inondation ;
- Le secteur Ndm, qui désigne le domaine maritime ;
- Le secteur Ne, regroupant les stations d'épuration existante et le projet de cimetière ;
- Le secteur Nl correspondant aux zones naturelles de loisirs (incluant le golf) et aux parcs urbains ;
- Le secteur Npb correspondant à deux importants ensembles boisés caractéristiques du patrimoine paysager balnéaire de la commune ;
- Le secteur Ngv correspondant à des aires d'accueil des gens du voyage ;
- Le secteur Nc de taille et de capacité d'accueil limité, dans lequel sont autorisées et encadrées les activités de camping ;
- Le secteur Nrh de taille et de capacité d'accueil limité, correspondant à des activités hôtelières et touristiques.

Partie I. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1 : Occupations et utilisations du sol

X : Occupations et utilisations du sol interdites
V : Occupations et utilisations du sol autorisées
V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.
En outre, tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition(s) (V*) est interdit.

	Np	Ns	Nr	Ni	Ndm	Ne	Nl	Npb	Ngv	Nc	Nrh
Destinations et sous-destinations autorisées (V), autorisées sous condition (V*) et interdites (X)											
HABITATION											
Logement	X	V*	X	V*	X	X	X	V*	V*	X	X
Seuls sont autorisés, selon les conditions suivantes : – Au sein des secteurs Ns et Ni uniquement, sauf dans la bande des 100 mètres située en dehors des espaces urbanisés : la surélévation des habitations existantes édifiées régulièrement, dans la limite de la hauteur maximale autorisée ; – Au sein du secteur Npb uniquement : l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes édifiées régulièrement, dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. – Au sein du secteur Ngv uniquement : les extensions, dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, et annexes accolées, dans une limite de 40 m² cumulés. – Au sein du secteur Ns, les changements de destination des bâtiments patrimoniaux repérés au règlement graphique – Au sein du secteur Ni, la démolition-reconstruction à l'identique des constructions dans les conditions réglementaires, à condition de ne pas aggraver le risque existant et que celui-ci soit pris en compte (la dalle du plancher fini devra être au minimum à la hauteur maximale de la cote d'inondation issue de l'étude sur les fleuves côtiers – cf. rapport de présentation). – En cas de piscine en extension, et sous réserve d'un aménagement qui crée un lien physique (terrasse, etc.) pour assurer la continuité entre la construction principale et la piscine, la distance maximale entre le nu de façade et la construction principale et le bord du bassin de la piscine (margelle et plages non comprises) ne devra pas dépasser 5 m.										
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE											
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Restauration	X	V*	X	X	V*	X	V*	X	X	V*	V*
Seuls sont autorisés, selon les conditions suivantes : – Au sein des secteurs Ns et Ndm uniquement : les locaux démontables nécessaires à l'activité touristique des plages ; – Au sein du secteur Nl uniquement : les installations et constructions légères ; – Au sein des secteurs Nrh et Nc uniquement : l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes édifiées régulièrement, dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et de 100m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière ; – Au sein de la zone Ns : la rénovation des établissements existants à la date d'approbation du PLU.											
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*	V*	V*	V*	X	X	X	X	X	X
Condition : uniquement les locaux démontables nécessaires à l'activité touristique des plages dans le cadre de la DSP de la concession de plage.											
Hébergements hôteliers et touristiques	X	V*	X	X	X	X	X	X	X	V*	V*
Seuls sont autorisés, selon les conditions suivantes : – Au sein des secteurs Ns : le renouvellement des constructions et installations liées à une activité de camping existante et régulièrement autorisées, sans augmentation de leur nombre et de la surface d'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. – Au sein des secteurs Nrh uniquement : l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes édifiées régulièrement, dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et de 100m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière. – Au sein du secteur Nc uniquement : l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments nécessaires au fonctionnement des activités de camping, dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et de 100m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière.											
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS											
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*	X	X	X	X	V*	V*	X	V*	X	X

	Np	Ns	Nr	Ni	Ndm	Ne	Nl	Npb	Ngv	Nc	Nrh
Seuls sont autorisés, selon les conditions suivantes : – Au sein des secteurs Np, Ne, Nl et Ngv : les installations, constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire et l'entretien des voies											
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	X	V*	X	X
Seuls sont autorisés, selon les conditions suivantes : – Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Npb, Nc, Nrh : les constructions et installations de très faible emprise au sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, sous réserve d'une justification technique impérative ; – Au sein des secteurs Nl, Ns, Nr et Ndm uniquement : les équipements et installations 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 ; – Au sein des secteurs Np, Ne, Nl et Ngv : les installations, constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire et l'entretien des voies ; – Au sein du secteur Ndm uniquement : les installations nécessaires à des services publics ou à la défense contre la mer, à condition de ne pas être de nature à compromettre la protection du secteur ; – Au sein du secteur Ne uniquement : les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration et du cimetière.											
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X	V*	X	X	X	X
Seuls sont autorisés : – Au sein du secteur Nl uniquement : les équipements et installations liés à la pratique d'activités sportives et de loisirs de plein air.											
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE											
Industrie	X	X	X	V*	X	X	X	X	X	X	X
Condition : Au sein du secteur Ni, la surélévation des bâtiments d'activités existantes à la date d'approbation du PLU											
Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE											
Exploitation agricole	V*	V*	X	X	X	X	X	V*	X	X	X
Seuls sont autorisés, selon les conditions suivantes : – En secteurs Np et Ns : les constructions légères et démontables permettant d'abriter les animaux, dans une limite de 30m² par abri. – En secteur Npb, la destination agricole n'est autorisée que pour les extensions mesurées de bâtiments existants et les aménagements légers											
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL											
Les annexes aux constructions existantes	X	V*	X	X	X	X	X	V*	V*	X	X

	Np	Ns	Nr	Ni	Ndm	Ne	Nl	Npb	Ngv	Nc	Nrh
Conditions cumulatives : – Ne pas être situées dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés ; – Être accolées à la construction principale et dans la limite cumulative de 30% de l'emprise au sol de cette construction principale ; Au sein de la zone Ns : être en outre situées en dehors de la bande côtière de 15 mètres, et être inférieures à 40 m² d'emprise au sol ; – Si l'annexe est une piscine, le bassin (hors margelles) sera obligatoirement implanté à une distance d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.											
Les aménagements légers	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Conditions : – Dans l'ensemble de la zone N : 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 ; – Uniquement en secteur Nr : lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, comme les cheminements doux 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… (dans le respect des dispositions de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme), et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ; – Respecter l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme en secteur Nr ; – Au sein des secteurs Ns, Nr et Ndm : sont autorisés les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux, ainsi que la reconstruction et la réhabilitation des pêcheries et de leur plateforme d'accès et l'extension, la reconstruction et la réhabilitation des pêcheries accueillant du public et de leur plateforme d'accès, aux emplacements prévus à cet effet. – Au sein des secteurs Ns et Ndm uniquement : la reconstruction des pêcheries aux emplacements prévus à cet effet. – Au sein de la zone Npb : les constructions et installations destinées à l'ouverture au public de l'espace naturel											
Les éoliennes non domestiques	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les antennes de téléphonie mobile	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les parcs photovoltaïques au sol	X	X	X	X	X	V*	X	X	X	X	X
Condition : Sous réserve d'une bonne intégration paysagère											
Les parcs photovoltaïques en toiture	X	V*	X	V*	X	V*	X	V*	V*	V*	V*
Condition : Sous réserve d'une bonne intégration paysagère											
Les trackers solaires ou suiveurs photovoltaïques	X	X	X	X	X	V*	X	X	X	X	X
Condition : Sous réserve d'être liés à la station d'épuration des Salettes											
Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Condition : Sous réserve de leur bonne intégration paysagère.											
Les aménagements de sol liés au stationnement et aux voies	V*	V*	X	X	X	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Conditions cumulatives, ne s'appliquant pas à l'aménagement de voiries existantes à la date d'approbation du PLU : – Être nécessaires à la réalisation d'aménagements liés aux services publics, à leur fonctionnement, ou à l'intérêt général – Ne pas être imperméable et sous réserve d'une bonne intégration paysagère ; – Être situé en-dehors de la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage.											

	Np	Ns	Nr	Ni	Ndm	Ne	Nl	Npb	Ngv	Nc	Nrh
Le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs, les terrains aménagés pour le camping, les résidences mobiles de loisirs	X	X	X	X	X	X	X	X	V*	V*	X
Seuls sont autorisés, selon les conditions suivantes : – Au sein du secteur Ngv uniquement : le stationnement des caravanes et l'aménagement d'aires de stationnement dédiées, sous réserve d'être destinés à l'accueil des gens du voyage ; – Au sein du secteur Nc uniquement : le stationnement des caravanes et l'aménagement d'aires de stationnement dédiées, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et d'être destinés à un usage touristique et de loisirs.											
Les dépôts de véhicules, l'entreposage de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol tendant à modifier le relief général du terrain	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Conditions : – Être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ; – Être nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ; – Être nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol ; – Être nécessaires à la réalisation d'aménagements liés aux services publics, à leur fonctionnement, ou à l'intérêt général											
Les dépôts de matériaux	X	X	X	X	X	V*	X	X	X	X	X
Conditions : Être liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone.											
La couverture et le busage des cours d'eau, fossés et mares	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Condition : Uniquement en cas d'impératif technique pour des raisons de sécurité.											
Les constructions, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages dans une bande de 10 mètres comptée par rapport au point haut de la berge des cours d'eau non busés, et dans une bande de 10 mètres comptée par rapport à l'axe des cours d'eau busés	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Dans cette bande de 10m, seules sont autorisées : - la réalisation d'infrastructures et ouvrages de franchissement et des ouvrages d'intérêt collectif en lien avec la gestion et les usages de l'eau ; - la réalisation des clôtures sans maçonnerie permettant un accès pour l'entretien du cours d'eau et des berges.											

	Np	Ns	Nr	Ni	Ndm	Ne	Nl	Npb	Ngv	Nc	Nrh
L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

En outre :

- En dehors de la bande de 100 mètres, le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser l'accueil d'activités de diversification accessoires à l'exploitation agricole principale, (gîte rural, chambre d'hôtes, accueil pédagogique, etc.) est autorisé, à condition :
  - Que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité identifié au règlement graphique (patrimoine rural avec changement de destination), et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine ;
  - Qu'en cas d'affectation à une activité de loisirs ou de tourisme, elle soit liée et dans le prolongement d'une exploitation agricole déjà existante ;
  - Que l'assainissement soit réalisable ;
  - De respecter une distance d'au moins 100 mètres par rapport aux bâtiments et installations d'élevage d'une autre exploitation que celle à laquelle ces constructions nouvelles seraient liées.
- Dans la bande de 100 mètres, en application des dispositions des articles L.121-16 et 121-17 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.
- Sont interdits, dans le périmètre du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) reportés sur le plan des annexes du PLU, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés dans le règlement du PPRL ;
- Dans les secteurs concernés par des zones inondables identifiées au titre de l'atlas des zones inondables, les dispositions émises au chapitre 2 du règlement graphique sont applicables. Dans la mesure où ces secteurs inondables sont urbanisés, ils ne seront pas concernés par le principe d'inconstructibilité édicté par la disposition 1-1 du PGRi rappelée au chapitre 1 du titre II du présent règlement. Toutefois, en accord avec la disposition 2-1 du PGRi, tout projet pourra y être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes.
- Sont interdits, à l'intérieur des périmètres de captage d'eau potable reportés sur le plan des annexes du PLU, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés par les arrêtés préfectoraux rendant d'utilité publique les périmètres de protection du captage d'eaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article 2 : Mixité sociale

Sans objet.

Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales

Article 3 - Implantation du bâti

3.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voir la section 1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

a. Règles générales :

Voir la section 1.1.a des règles générales en tête du chapitre 3.

Dans les secteurs Npb et Nc uniquement, les constructions doivent s'implanter selon un retrait de 5 minimum par rapport à l'alignement. Il n'est pas fixé de règles dans les autres secteurs.

En zone N et dans le secteur Ns :

- Pour la section (déclassée) comprise entre le rond-point à l'intersection de la rue de la Bernerie et de la rue de la Fontaine aux Bretons, et jusqu'à la limite communale avec La Bernerie-en-Retz : les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul minimum de 17 mètres par rapport à l'axe de la voie.

b. Règles alternatives :

Voir la section 1.1.b des règles générales en tête du chapitre 3.

3.2. SAILLIES SUR VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES hors constructions patrimoniales repérées au plan graphique

Voir la section 1.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

3.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites séparatives.

a. Règles générales :

Voir la section 1.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.
En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ce retrait doit, en tout point de la construction, être égal au moins à la moitié de la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres *(D = H/2 ≥ 3,00 mètres)*, excepté pour les annexes, pour lesquelles le minimum est de 1 mètre, à l'exception des débords de toitures, des éléments

techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).

En outre :

- Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite séparative, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec cette limite séparative, un angle de 90° minimum. Néanmoins, dans le cas de terrains présentant une configuration irrégulière ou atypique, une tolérance jusqu'à 10° par rapport à la référence de 90° est admise ;
- Les bassins des piscines (hors margelles) sont obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- En cas de présence d'une haie identifiée au règlement graphique, les constructions nouvelles, installations, aménagements doivent respecter un recul d'au moins :
    - 5m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'arbres de haut-jet et en respectant au minimum un recul équivalent à 1 fois le rayon du houppier (si celui-ci dépasse 5m).
    - 2m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'une strate arbustive

  Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

b. Règles alternatives :

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 :

- Pour préserver ou assurer la pérennité ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité s'il structure le paysage ;
- Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou emprises publiques, pour que le projet s'insère dans le site ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension par surélévation ou d'extension limitée d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions.

3.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.
Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux annexes.

Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions

4.1. HAUTEUR

a. Règles générales :

La hauteur maximale est fixée à :

- Dans les secteurs Ns et Ni et uniquement : 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,5m au faîtage ;
- Dans le secteur Npb uniquement : 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, le comble ne pouvant être aménagé que sur un niveau ; la hauteur des annexes est de maximum 3,5 mètres ;

- Dans les secteurs Ngv et Nc uniquement : 3,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5 m au faîtage.

Dans les autres secteurs, la hauteur maximum est fixée à 8,50 m au faîtage.

Une hauteur moins importante s'inscrivant dans un épannelage gradué peut être imposée, en présence d'une séquence urbaine cohérente, et particulièrement à proximité immédiate d'éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, afin de rester dans une cohérence de gabarit à l'échelle de la rue.

b. Règles alternatives :

Une hauteur différente du plan des hauteurs peut être autorisée ou imposée dans les cas ci-dessous :

- Aux équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Une hauteur différente, en dépassement, dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines ;
- Une hauteur différente, en dépassement, dans le cas d'une extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions

Voir la section 2 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.1. FAÇADES

5.1.1. INTERVENTION SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- Le ravalement des façades et les modifications de façades doivent conduire à améliorer l'aspect extérieur des constructions ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux, techniques et couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions ni leur insertion dans leur environnement.

- Les interventions sur les façades doivent être qualitatives et participer à la mise en valeur ou la (re)valorisation des caractéristiques du bâtiment ou son amélioration le cas échéant :
  - Respecter les caractéristiques structurelles des façades (porches, halls d'entrée, etc.) en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité;
  - Respecter leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, l'ordonnancement et la matérialité des baies, les devantures, les couvertures, etc. ;
  - Permettre l'insertion des éléments d'installations techniques sans altérer ses caractéristiques architecturales ;
  - Renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
  - Préserver et restaurer sauf en cas d'impossibilités techniques avérées: Les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ; Les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques, etc.) ; Les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies; les soubassements des constructions.

- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, celle des constructions avoisinantes.

- Travaux d'isolation par l'extérieur : Les détails d'isolation par l'extérieur seront traités avec soin : détail d'encadrement et d'appui de fenêtre, angles, doubles peaux assurant un confort bioclimatique…

5.1.2. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS PAR SURÉLÉVATION

- De manière générale, toutes les façades d'une construction doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale. Il sera recherché une harmonie architecturale (couleur, matériaux) sur chacune des façades. Le choix des matériaux et des couleurs devra être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant.
- Les murs bruts non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.
- Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent.
- Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.
- Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions et les murs de soutènement doivent être traités de manière homogène.
- La cohérence de la composition passe par un travail sur les dimensions, les proportions globales, le rapport entre verticales et horizontales ainsi que la disposition des percements en lien avec l'organisation intérieure. Ce travail de composition doit faire écho aux façades traditionnelles environnantes.
- Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent.
- Les matériaux employés en façade doivent être qualitatifs et pérennes (stabilité de la matière dans le temps). Le projet doit notamment prévoir la protection des éléments saillants contre les infiltrations de l'eau pour éviter la dégradation des matériaux. Les murs bruts non conçus pour être apparents doivent être enduits ou recouverts.
- Les couleurs des constructions ne doivent pas être multipliés. Elles doivent en outre s'inscrire dans les tonalités du contexte paysager.
- En cas de recours à un matériau traditionnel, il convient d'en respecter l'aspect et les modalités de mise en œuvre.

5.2. TOITURES

5.2.1. INTERVENTION SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- 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.
- La pente de toiture doit être calculée en fonction du matériau employé.
- Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse végétalisée, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.
- Pour les dispositifs permettant de capter l'énergie solaire, la saillie est autorisée, mais doit être la plus réduite possible.
- Les châssis de toit doivent soit être encastrés dans la toiture, soit suivre le plan de la couverture (en saillie), en limitant le plus possible le dépassement de ce plan, ils doivent être 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.
  L'inscription des châssis de toits doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser au total (somme des châssis) le tiers de la longueur de la toiture, débords de toit inclus.

- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de manière à s'intégrer avec l'environnement paysager et offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps.

5.2.2. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS PAR SURÉLÉVATION

- 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.

- En cas d'extension (dont l'extension par surélévation), de manière générale, il convient de privilégier les toitures à deux pans. Dans le cas où une autre forme de toiture est proposée (toiture terrasse, toiture mono-pente…), elle peut être admise si elle bénéficie d'un traitement qualitatif en harmonie avec le bâtiment existant et/ou les constructions environnantes.

- La pente de toiture doit être calculée en fonction du matériau employé.

- En cas d'extension (dont l'extension par surélévation) ou d'intégration d'une construction nouvelle dans un tissu urbain déjà constitué, une pente identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse pourra être imposée.

- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de manière à s'intégrer avec l'environnement urbain du quartier et offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps.

- Les matériaux utilisés pour les logements de fonction et extensions sont soit des tuiles dans des teintes traditionnelles, soit des ardoises naturelles, soit des toitures terrasses végétalisées.

- L'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture, la saillie est autorisée, mais doit être la plus réduite possible. Ils doivent être de couleur sombre ou de couleur similaire à celle de la toiture.

- Les châssis de toit doivent soit être encastrés dans la toiture, soit suivre le plan de la couverture (en saillie), en limitant le plus possible le dépassement de ce plan. Ils doivent être 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.
  L'inscription des châssis de toits doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser au total (somme des châssis) le tiers de la longueur de la toiture, débords de toit inclus.

5.3. CLÔTURES

Voir la section 2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.3.1. Murs, murets et clôtures existant(e)s

Voir la section 2.1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.3.2. Nouvelles clôtures

- Les nouvelles clôtures doivent :
  - Être traitées comme une prolongation de l'architecture des constructions qu'elles accompagnent, soit en cohérence avec les éléments existants et clôtures environnantes de qualité ;
  - Employer des matériaux présentant un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

- Sont interdits :
  - Les végétaux artificiels
  - Les matériaux par plaques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert

- En secteur Ni, les clôtures doivent être végétalisées et ne doivent pas constituer un obstacle pour l'écoulement des eaux.

a. Nouvelle clôture sur voie ou emprise publique ou privée :

Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques ou privées, doivent contribuer à mettre en valeur le paysage. Elles doivent être en harmonie avec les clôtures et constructions existantes donnant sur le même espace de desserte.

Elles seront généralement constituées d'un muret de pierre ou de maçonnerie, enduit sur les deux faces, d'une hauteur comprise entre 0,70 m et 1,20 m, éventuellement surmonté d'un dispositif d'occultation à claire voie, d'une grille, d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m de hauteur au total. Elles devront être doublées d'une haie vive.

La hauteur des clôtures peut être supérieure aux règles édictées pour des impératifs de sécurité ou des motifs liés au dénivelé entre la voie et le terrain d'assiette du projet dûment justifiés., dans la limite de 1,80 mètres de hauteur au total et sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

Afin que le projet tienne compte du contexte rural, naturel ou agricole et des particularités géographiques du site, les types de clôtures suivantes peuvent être admis ou imposés dans la limite de 1,80 mètres de hauteur :
- Une haie vive,
- Un grillage doublé d'une haie vive,
- Une clôture en bois (brande, ganivelle, panneaux, …) doublée d'une haie vive.

Dans les secteurs soumis au PPRL, les clôtures pourront déroger à la règle pour rendre possible l'écoulement de l'eau.

b. Nouvelle clôture sur limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :
- D'une haie vive,
- D'un grillage doublé d'une haie vive,
- Soit d'une clôture en bois (brande, ganivelle, panneaux, …) doublée d'une haie vive.

Dans tous les cas, leur hauteur sera limitée à 1,80m.

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 sur tout ou partie de la clôture.

La hauteur des clôtures peut être supérieure aux règles édictées pour des motifs liés au dénivelé entre le terrain d'assiette du projet et les propriétés riveraines dûment justifiés. Dans ce cas, la hauteur supplémentaire de clôture autorisée ne peut pas dépasser la hauteur du dénivelé existant et le projet doit garantir une bonne intégration paysagère de la clôture.

En continuité d'une clôture patrimoniale existante, il peut être imposé de se conformer aux murs et murets traditionnels, en suivant les dispositions décrites au paragraphe précédent.

Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres

6.1. ESPACES LIBRES

Voir la section 3.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2. PLANTATIONS

Voir la section 3.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.1. Règles concernant les plantations existantes

Voir la section 3.2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.2. Règles concernant les plantations nouvelles

Voir la section 3.2.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.3. OBLIGATION DE PLEINE TERRE

Voir la section 3.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

Tout projet doit comprendre un pourcentage de 60 % de pleine terre, qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet. Ce pourcentage est un minimum.

Par dérogation et uniquement pour le secteur Ne dédié à la station d'épuration des Salettes, tout projet doit comprendre un pourcentage de 40 % de pleine terre, qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet. Ce pourcentage est un minimum.

6.4. COEFFICIENT DE NATURALITE

En secteur Npb uniquement :

Voir la section 3.4 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Le coefficient de naturalité est de 0,6 pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m2, de 0,65 pour les parcelles de 500 à 1000 m², de 0,7 pour les parcelles de 1000 à 1500 m², de 0,75 pour les parcelles de 1500 à 2000 m² et de 0,8 pour les parcelles supérieures à 2000 m2. Les valeurs de coefficient de naturalité constituent un minimum à atteindre.

- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions ainsi qu'à la construction d'annexe.

Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti

Voir la section 4 des règles générales en tête du chapitre 3.

Partie III. Équipement / réseaux / desserte / accès / stationnement

Article 8 - Desserte des constructions

8.1. ACCES ET DESSERTE EXISTANTS OU À CREER

Voir la section 5.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

8.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir la section 5.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

Article 9 – stationnement

9.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

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

9.2. Normes de stationnement

- Pour les rénovations et/ou extensions des constructions à usage d'habitation aucune règle n'est fixée à l'exception des projets générant la suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement : toute place de stationnement supprimée doit être recréée a minima en aérien.
- Pour toute construction nouvelle, le nombre de place de stationnement doit être adapté aux usages et prévu sur la parcelle du projet.