

# PORNICHET

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## REGLEMENT

PNP/PLB/PS/PYD

Révision prescrite le :

11/04/2008

Révision arrêtée le :

04/05/2009

Révision approuvée le :

14/01/2010

1 : Délibération

2 : Rapport de présentation

3 : PADD

4 : Orientations  
d'aménagement

5 : Documents graphiques

**6 : Règlement**

7 : annexes.

## **PREMIERE PARTIE**

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| DISPOSITIONS ET DEFINITIONS COMMUNES .....                     | 3  |
| Champ d'application des zones, secteurs et sous-secteurs ..... | 4  |
| Dispositions communes aux différentes zones du règlement ..... | 5  |
| Définitions communes .....                                     | 13 |

## **DEUXIEME PARTIE**

|                                              |                |
|----------------------------------------------|----------------|
| <b>CHAPITRE I - .....</b>                    | <b>18</b>      |
| LES ZONES URBAINES.....                      | 18             |
| Dispositions applicables à la zone UA .....  | 19             |
| Dispositions applicables à la zone UB .....  | 33             |
| Dispositions applicables à la zone UC.....   | 52             |
| Dispositions applicables à la zone UL .....  | 65             |
| Dispositions applicables à la zone UEa ..... | 78             |
| Dispositions applicables à la zone UEb ..... | 86             |
| Dispositions applicables à la zone UEz ..... | 95             |
| <br><b>CHAPITRE II - .....</b>               | <br><b>104</b> |
| LES ZONES A URBANISER.....                   | 104            |
| Dispositions applicables à la zone 1AU ..... | 105            |
| Dispositions applicables à la zone 2AU ..... | 115            |
| <br><b>CHAPITRE III - .....</b>              | <br><b>118</b> |
| LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....      | 118            |
| Dispositions applicables à la zone A .....   | 119            |
| Dispositions applicables à la zone N .....   | 126            |
| Dispositions applicables à la zone NL.....   | 135            |
| Dispositions applicables à la zone NH.....   | 142            |

---

## DISPOSITIONS ET DEFINITIONS COMMUNES

---

## **Champ d'application des zones, secteurs et sous-secteurs**

Le présent règlement et ses annexes, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de PORNICHET.

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme, et fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Les dispositions du présent règlement 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.

Lorsque la zone comprend des secteurs (UXy), la règle de la zone leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

Lorsqu'un secteur comprend des sous-secteurs (UXyz), la règle du secteur leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces sous-secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

## **Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et l'utilisation des sols**

Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

1) Les articles R111-1, R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme,

2) Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

-les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,

-les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite loi sur l'eau et ses décrets d'application,

-les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 pour la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

-les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,

-les dispositions des articles L142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

-les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,

-les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat,

- les dispositions de la loi n°2006-958 du 31 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
  - les dispositions de la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,
  - les dispositions de la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'Orientation Agricole, notamment les articles 104 à 111 du titre VI de cette loi, intitulé « gestion de l'espace agricole et forestier »,
  - les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
  - les dispositions de la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement,
  - les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
  - les dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit et ses décrets d'application,
  - les dispositions de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,
  - les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé, conformément aux articles L 422-2 et suivants du code de l'urbanisme,
- 3) La commune dispose de l'exercice du droit de préemption urbain simple et du droit de préemption urbain renforcé, institué en application des dispositions des articles L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur les zones urbaines (zones U) et les zones d'urbanisation futures (zones AU).

## Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

-Les zones urbaines dites « zones U »

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

-Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

-Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

-Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique,

historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

## Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicables 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.

## Dispositions communes aux différentes zones du règlement

### Les Emplacements réservés :

En cas de conflit de règles applicables, l'objet de la réserve prévaut sur toute disposition contraire non imposée par une norme de rang supérieur (loi littoral, DTA, SCoT, Schéma de Secteur,...).

### Les Espaces Boisés Classés (articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme) :

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L311-1 et suivants du code forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 0.5 ha) et quel qu'en soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

### Les bâtiments sinistrés (article L111-3 du code de l'urbanisme):

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.

### Les 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, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

-d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

-et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes...dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

### Les modalités d'application des règles de stationnement (article L123-1-2 et suivants du code de l'urbanisme) :

En cas d'impossibilité technique de réaliser les aires de stationnement sur son terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 mètres en respectant les conditions de desserte visées aux articles 3, et en justifiant soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public soit de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il versera une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement, conformément aux articles R332-17 et suivants du code de l'urbanisme.

### Le patrimoine archéologique :

Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie, à l'adresse suivante, conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques :

Direction Régionale des Affaires Culturelles / 1 rue Stanislas Baudry / 44000 Nantes / 02.40.14.23.30.

Décret n°2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1<sup>er</sup>-al 1 « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après l'accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

Par ordonnance du 20 février 2004, ainsi que suivant le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003, les dispositions du code du patrimoine s'appliquent.

Article R111-4 du code de l'urbanisme : « 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'implantation de balcons :

La réalisation de balcons en surplomb du domaine public quelle que soit leur hauteur est interdite.

## Lotissement et permis de construire valant division (article R123-10-1 du code de l'urbanisme) :

Les règles prévues par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent, dans un lotissement ou dans le cadre d'un permis valant division, à chaque terrain issu de la division et non à l'ensemble du terrain assiette du projet, et ce, au titre de l'exception prévue par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

## Les éléments du patrimoine protégé au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme :

### **1) Le bâti :**

La modification des éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7° du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, sont interdites.

Seuls sont autorisés leurs extensions, leur rénovation et leur aménagement dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Leur extension, leur rénovation et leur aménagement doivent respecter les dispositions suivantes :

Tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

⇒ *Matériaux et aspect des façades :*

#### ❖ Matériaux, jointements, enduits, et peintures

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

- la composition initiale de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées ;
- quand on connaît la disposition initiale de la façade, elle sera rétablie, en accord avec l'usage envisagé pour le bâtiment ;
- les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents, doivent être restaurés ou restitués ;
- la nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent être restaurées ou restituées ;
- les murs ou partie de murs en maçonnerie de moellons tout-venant seront traités avec un enduit après la dépose des enduits existants dégradés, défectueux ou inadaptés à leur support ou à l'architecture de l'édifice ;
- les enduits à finition grossière (tyrolienne...) sauf le cas d'architecture spécifique sont interdits, les baguettes PVC sont interdites ;



- le traitement de surface des soubassements doit être préservé et conçu en fonction de l'architecture de l'édifice ;

- les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction, ainsi que les murs de clôture ;

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ne correspondant à aucune identité passée du bâtiment, les décors de façade surabondants sont interdits.

#### ❖ Percements, balconnets et balcons, seuils

- les percements composant la géométrie générale des façades et leurs proportions doivent être restaurés ou restitués,

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

- La surface des percements doit être largement inférieure aux surfaces maçonneries ;

- l'agrandissement des ouvertures existantes est interdit sur les façades sur rue, s'il dénature leur architecture ; il est possible à l'arrière si les nouvelles ouvertures respectent l'architecture, s'intègrent dans l'environnement, et ne mettent pas en cause la pérennité du bâtiment ;

- les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, modénatures et sculptures ;

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

#### ❖ Décors et modénatures

- tout élément structurel ornemental ou non d'origine ou de qualité du bâtiment (bandeaux, sculptures, corniches, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, décors sculptés, mosaïques, etc.) doit être maintenu, restauré ou restitué ;

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

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

#### ❖ Ferronneries, menuiseries, vitrerie

- ❖ les éléments d'origine ou de qualité de menuiserie extérieure (dormants et ouvrants de portes, de fenêtres, volets, contrevents, portail, éléments de clôture, etc) ainsi que leur vitrerie pourront être restaurées ou restituées ;

- ❖ les verrières et vitraux sont à préserver ;

- ❖ les vérandas liées à une habitation sont interdites ;

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

- ❖ les coffrets extérieurs des volets roulants sont interdits ;

- ❖ les ouvrants seront de préférence divisés en fonction de l'architecture de l'édifice ;

- ❖ sont interdits le vernis, la lasure sur les menuiseries bois existantes ainsi que l'aluminium non peint et tout traitement d'aspect brillant et/ou de teinte rappelant le bois ;
- ❖ sont interdites les menuiseries PVC et l'aluminium non peint (portes, fenêtres, etc.) ;
- ❖ est interdite la suppression des volets ;

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

- ❖ les toitures seront recouvertes soit d'ardoise, soit de tuiles plates petit moule sans cote apparente et de ton uni ;
- ❖ les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Les fenêtres de toits ne devront pas être en saillie du toit. Les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier en ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies. Ils se feront dans l'alignement des fenêtres et des baies de la façade principale, seront d'un dimensionnement raisonnable, en s'écartant au maximum du faîtage ;
- ❖ les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être conservés, restitués et restaurés ;
- les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements ;
- les éléments de décor de toiture pourront être rétablis si l'on connaît les dispositions initiales, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales ;
- les souches de cheminée d'origine ou de qualité doivent être conservées, restaurées, restituées ainsi que leurs chaperons (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture) ;
- les tuyaux de descente seront en zinc ou cuivre.

## **2) Les ensembles végétaux d'intérêt paysager :**

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les bois, arbres ou haies repérés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.

Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Chaque arbre, bois ou haie abattu doit être remplacé par des plantations recommandées en annexe N° 2 du présent règlement, et après consultation du service espace vert de la commune.

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec les éléments de bâti et ensembles localisés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme. Leur implantation doit être déterminée pour répondre à leur mise en valeur.

## Les secteurs soumis à des risques

Les dispositions ci-après sont applicables dans les secteurs soumis à des risques ou des nuisances qui génèrent des contraintes sur l'occupation ou l'utilisation du sol pouvant diminuer la constructibilité du secteur. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles 1 et 2 du règlement des zones considérées.

### 1)-Les risques d'inondation :

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation conformément aux dispositions en vigueur. (cf annexe n°2 du règlement)

### 2)-Les risques d'éboulement :

Dans les secteurs soumis à des risques d'éboulement, les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre les risques d'éboulement conformément aux dispositions en vigueur.

### 3)-Les risques technologiques :

Dans les secteurs soumis à des risques technologiques, les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre les risques technologiques conformément aux dispositions en vigueur.

## Les zones humides

Les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur le règlement graphique (*zonage*) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-1 et suivants du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne-Pays de Loire et du S.A.G.E. "Loire Estuaire" :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée par une étude permettant d'évaluer l'impact des aménagements envisagés et de savoir s'ils sont susceptibles de compromettre la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau ou d'entraîner leur dégradation.

## **Rappels de procédure**

L'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune de Pornichet est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2007.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme) figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les bois, arbres ou haies repérés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

La démolition de tout ou partie de bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable, soumise au permis de démolir, conformément à l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2007.

Les enseignes et pré-enseignes sont soumises à autorisation au titre du règlement de publicité municipale en vigueur.

Les divisions foncières sur les zones UBg, UBf, UBd, UBc, N et Ns du PLU sont soumises à déclaration préalable, conformément aux articles L111-5-2 et R111-26 du code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 14 janvier 2010.

## Définitions communes

*Tous les termes du lexique apparaîtront en italique gras dans le corps du règlement*

### Accès du terrain d'assiette du projet :

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

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

### Alignement :

L'alignement est la limite d'emprise du domaine public au droit des parcelles qui la jouxtent. Tous les domaines publics (DP) sont concernés par l'alignement (DP Routier, DP Maritime, DP Ferroviaire,...), sauf dispositions contraires du PLU. (cf. article 6.6 zones UBf1 et UBf2)

Les voies privées sont également concernées par l'alignement, sauf dispositions contraires du PLU, notamment, concernant les sentiers piétonniers et les espaces réservés aux deux-roues. (cf. définition de la notion de voie)

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

### Bâtiment :

Un bâtiment est une construction destinée à servir d'abri, à protéger des biens individuels ou collectifs, les biens industriels des conditions météorologiques extérieures. (cf. définition de la notion de construction)

### Contigu :

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

### Coefficient d'occupation du sol :

Il s'agit du rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain, conformément à l'article R123-10 du code de l'urbanisme.

### Construction :

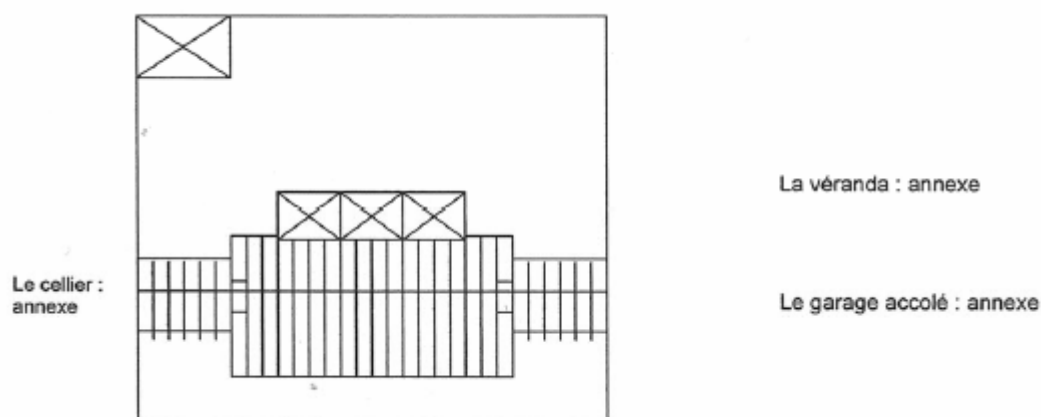
Une construction est un édifice tel que, notamment, un mur de clôture, un bâtiment,...

### Couronnement :

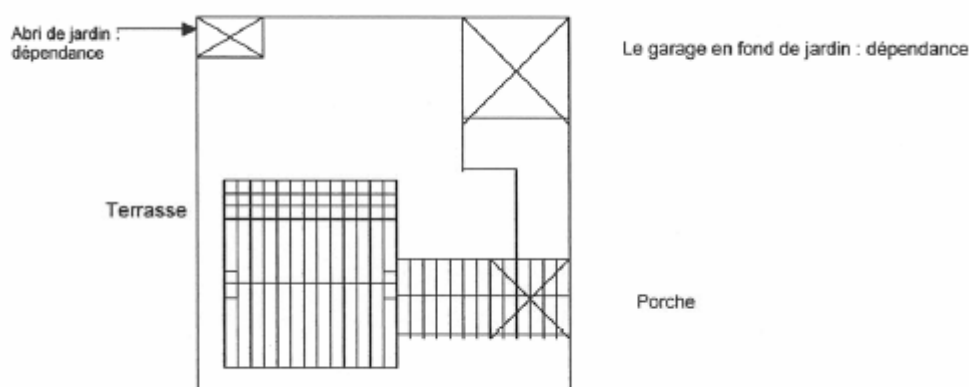
Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

### Dépendances et annexes :

Annexe : construction accolée à la construction principale



Dépendance : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...)



Les dépendances sont des constructions d'une hauteur maximale de 3 mètres 50, n'excédant pas 20 mètres carrés d'emprise au sol et non destinées à être habitées. Elles sont limitées à une unité par terrain.

### Emprise au sol :

L'emprise au sol est la surface obtenue horizontalement par projection verticale sur le sol de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de SHOB).

En sont exclues les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant et les piscines de plein air.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain d'assiette du projet.

#### Emprises publiques :

Tout espace à caractère structurant tel que place, placette, jardin public, mail...

#### Espaces verts :

Espaces libres plantés ou engazonnés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

Ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts, les toitures-terrasses végétalisées.

#### Extension :

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et / ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente une liaison fonctionnelle.

#### Façade :

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, ...).

#### Gabarit :

Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

#### Hauteur :

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur plafond (H2).

Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur plafond (H2) de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

#### *Hauteur maximale des façades (H1) :*

La hauteur maximale des façades est mesurée à l'égout du toit, qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse, en tout point. Sauf, disposition contraire du PLU, elle est définie par rapport au niveau :

- du trottoir en limite d'emprise publique ou de voie ;

- du sommet de chaussée si le trottoir n'existe pas ;
- du sol existant en tête du talus limitant la tranchée de la voie.

Lorsque le terrain assiette du projet est en pente, c'est le niveau moyen entre le point le plus haut et le point le plus du trottoir, du sommet de chaussée ou du sol existant en tête de talus qui est pris en compte.

#### *Hauteur plafond (H2) :*

La hauteur plafond d'une construction est la différence de niveau entre :

- le point bas de la construction défini ci-dessus (hauteur H1) ;
- et le point le plus haut de la construction, y compris la toiture, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.

#### Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. (cf. définition de la notion d'alignement)

#### Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

La limite séparative latérale est constituée par la ligne droite, courbe ou brisée séparant deux terrains et dont au moins une extrémité joint l'alignement tel que défini plus haut. Le fond de parcelle est la limite située à l'opposé de l'accès au terrain d'assiette du projet, à l'exception des terrains à forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

#### Patrimoine :

Le patrimoine bâti est constitué par des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'Architecture ou de l'Histoire. Ils font l'objet de prescriptions au titre de l'article L 123-1-7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme.

Le petit patrimoine est constitué d'éléments ponctuels pittoresques (puits, fontaines, calvaires ...), vestiges d'une occupation passée du territoire et témoins d'une époque, d'une technique, d'un usage et d'un savoir-faire le plus souvent disparu. Ils font partie du paysage et de l'identité des quartiers. Ils font l'objet de prescriptions au titre de l'article L 123-1-7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme.

Le patrimoine paysager est constitué d'un ensemble composé soit des éléments construits (des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de compositions, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire.....) et de leur parc, jardin, haies, soit d'éléments végétaux tels que des parcs, alignement de haies,...

La liste des parcelles par adresse comprenant des éléments de l'ensemble du patrimoine est annexée au présent règlement. Chaque parcelle est repérée sur les planches graphiques du PLU par un symbole.

#### Piscine de plein air :

Il s'agit d'une piscine non couverte de manière permanente. Seules les structures coulissantes de moins de 1,80 mètre de hauteur ne constituent pas une couverture permanente.

Recul :

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

Le recul ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux rampes, aux saillies de la façade telles que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures,...), auvents portiques, bandeaux, appuis de fenêtre, ni aux débords de toitures ainsi qu'aux balcons d'un mètre maximum de profondeur par rapport à la façade, et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation, piéton,, voitures...).

Sauf disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme, le recul ne s'applique pas aux murs de clôture qui doivent être implantés en alignement, les portails et portillons étant intégrés dans la construction de la clôture sans aucun décroché possible (sauf en UC, UE, UL, N, A).

Retrait :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux rampes, aux saillies de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures,...) auvents, portiques, bandeaux, appuis de fenêtre, ni aux débords de toiture ainsi qu'aux balcons d'un mètre maximum de profondeur par rapport à la façade.

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 propriétés qui le cernent.

Unité foncière ou terrain :

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Les parties de terrain classées en Espaces Boisés Classés sont prises en compte pour le calcul de la SHON et de l'emprise au sol maximales autorisées.

Voie :

Il s'agit d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique (voies ferrées, voies automobiles, voies en impasse...).

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir au moins 3 lots à bâtir.

Les sentiers piétons et les espaces réservés aux deux roues ne sont pas des voies. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces espaces.



# DEUXIEME PARTIE

## CHAPITRE I -

---

# LES ZONES URBAINES

---

## Dispositions applicables à la zone UA

### Caractère de la zone UA

La zone UA est une zone déjà urbanisée, agglomérée et dense de centre ville, ou de centre de quartier, comprenant des bâtiments à usage d'habitation, de services, de bureaux, d'activités urbaines et d'équipements collectifs. Les constructions sont édifiées généralement en ordre continu. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UA regroupe deux secteurs:

- un secteur UAa pour les «centres villes» :
  - le quartier de la gare qui s'étend le long des axes de l'avenue Mazy et de l'avenue du Général De Gaulle, jusqu'à la Chapelle des Dunes ;
  - le quartier du marché, centré autour de la place du Maréchal Joffre.
- un secteur UAb pour les cœurs de quartier de Saint Sébastien et de Sainte Marguerite.

Les dispositions suivantes de la zone s'appliquent en sus des dispositions communes figurant dans la première partie et des annexes dudit règlement.

Chaque opération à vocation de logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux lorsqu'il s'agit d'une opération publique, et au moins 20% de logements locatifs sociaux de plus de 15 logements lorsqu'il s'agit d'une opération privée.

Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

Dans les zones U repérées graphiquement au plan de zonage, chaque opération à vocation de logements devra respecter l'objectif d'au moins 40 logements à l'hectare.

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

### **Article 1 - Zone UA - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les *constructions*, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt, à l'exception des entrepôts liés à l'activité ferroviaire et des entrepôts commerciaux à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de la parcelle ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;

4. l'installation et l'entreposage de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
5. le stationnement et l'entreposage de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remise où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
6. le camping ;
7. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure, d'équipements hydrauliques ou aux fouilles archéologiques ;
8. la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2 ;
9. les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
10. la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale ;
11. les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets ;
12. toute construction au droit de passage des canalisations de transfert.

## **Article 2 - Zone UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
3. les extensions et l'aménagement du *patrimoine* bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette ;
4. les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ; ainsi que l'article 12 pour les maisons de retraite, les résidences de services et les résidences pour les étudiants ;

## Article 3 - Zone UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

#### Pour les voies ouvertes à la circulation automobile :

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 3,5 mètres. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. A partir de trois logements, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

#### Pour les pistes cyclables :

Si des pistes cyclables sont réalisées, leur largeur ne devra pas être inférieure à :

- 1,50 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation ;
- 2,50 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

#### Pour les chemins piétonniers :

Si des cheminements piétonniers sont réalisés, ils devront présenter une largeur minimum de 2 mètres et être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés.

### 3.2 - Les conditions d'accès aux voies

#### 3.2.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie. Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

#### 3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

## **Article 4 - Zone UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

L'autorisation de construire ou de réaliser une installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable peut être refusée si le projet ne peut être raccordé au réseau public.

### **4.2 - Assainissement**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif respectant la législation en vigueur. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie à la charge du propriétaire de façon à limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau récepteur d'eau, conformément à la note hydraulique jointe en annexe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention devront être conçues selon des méthodes alternatives (puits d'infiltration noues, tranchées et voies drainantes, ...) de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Dans le cadre d'opérations collectives d'aménagements (ZAC, lotissement, permis de construire groupé,...), le traitement des eaux pluviales pourra être réalisé pour l'ensemble de l'opération.

### **4.4 - Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés à la charge du pétitionnaire.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

### **4.5 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf pour les maisons individuelles.

## Article 5 - Zone UA -Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

## Article 6 - Zone UA - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

### 6.1 - Règle en UAa

Toute construction doit s'implanter à l'*alignement*.

Au moins 75 % de l'*alignement* doivent être occupés par la *façade* de la *construction* principale. Si ce linéaire doit être assuré par le bâti objet du projet, il doit être complété par un élément de type mur, porche, portail, de dimension suffisante pour garantir visuellement une continuité du bâti.

### 6.2- Règle en UAb

Toute construction doit s'implanter en *recul* de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Au moins 75 % de l'*alignement* doivent être occupés par la *façade* de la *construction* principale. Si ce linéaire doit être assuré par le bâti objet du projet, il doit être complété par un élément de type mur, porche, portail, de dimension suffisante pour garantir visuellement une continuité du bâti.

### 6.3 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément de *patrimoine* identifié au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ; soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 1 mètre ;
2. les *extensions* des *constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité du recul existant ;
3. lorsque le projet de *construction* jouxte une *construction* existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au paragraphe 6.1 ou 6.2, l'implantation d'une *construction* nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, dans un souci d'intégration paysagère.

## Article 7 - Zone UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 - Règle générale

*Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :*

Les *bâtiments* devront être implantés d'une *limite séparative* à l'autre. Un *retrait* est autorisé sur l'une des *limites séparatives* à condition :

- qu'il soit d'au moins 3 mètres sans dépasser 25% de la largeur du terrain au droit de la marge de *recul*,
- et que la *façade* sur la marge de *recul* soit prolongée jusqu'à l'autre limite par une *construction* de type mur, porche, portail,..., suffisamment haute pour assurer visuellement la continuité de la *construction*.

*Implantation par rapport au fond de parcelle :*

Toute construction doit s'implanter en *limite séparative* ou en *retrait* d'au moins 3 mètres.

### 7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément *d'intérêt végétal paysager ou bâti* est identifié au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la *construction* doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur, soit en *limite séparative*, soit en *retrait* d'au moins 1 mètres;
2. les *extensions* des *constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité du *retrait* existant ;
3. les *annexes* d'une *emprise au sol* maximale de 20 mètres carrés et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et les *dépendances* pourront s'implanter en *limite séparative* ou en *retrait* d'au moins un mètre ;
4. pour toute installation de *piscine de plein air*, un *retrait* minimum de 3 mètres doit être respecté par rapport aux *limites séparatives* ;
5. les *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en *limite séparative* ou en *retrait* d'au moins un mètre.

## Article 8 - Zone UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



## **Article 9 - Zone UA - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article 10 - Zone UA - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des *constructions* est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une *hauteur maximale de façade* (H1), et une *hauteur plafond des constructions*(H2).

### **10.1 - La hauteur maximale des façades (H1)**

*En zone UAa :*

La *hauteur maximale des façades* (H1) est limitée à 12 mètres.

*En zone UAb :*

La *hauteur maximale des façades* (H1) est limitée à 7 mètres.

*Dans toute zone :*

La hauteur extérieure des rez-de-chaussée est de 3 mètres minimum.

### **10.2 - La hauteur plafond des constructions (H2)**

*En zone UAa :*

La *hauteur plafond des constructions* (H2) ne peut excéder 17 mètres.

*En zone UAb :*

La *hauteur plafond des constructions* (H2) ne peut excéder 12 mètres.

### **10.3 - Dispositions particulières**

Dans le cas d'une *extension* limitée (emprise au sol maximale de 20 mètres carrés), une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.3, peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les *constructions* existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10-1 et 10.3. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

## **Article 11 - Zone UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage**

### **11.1 - Dispositions générales**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des *constructions*, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt*

*des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

## 11.2 - Constructions existantes : aménagement et restauration

### 11.2.1 - Principes généraux

Dès lors qu'une *construction* présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, de son histoire, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite *construction*. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'*extensions*, dès lors que les éléments d'intérêt de la *construction* initiale sont maintenus, entretenus et non dénaturés.

### 11.2.2 - Matériaux et aspect des façades

#### ❖ Matériaux, jointements, enduits, et peintures

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

Les murs pignons et les murs de clôture doivent être traités avec le même soin que les façades de la *construction*.

Doivent être restaurés :

- les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents,
- la nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ne correspondant à aucune identité passée du bâtiment, les décors de façade surabondants ;

#### ❖ Percements, balconnets et balcons, seuils

Doivent être restaurés :

- les percements composant la géométrie générale des façades et leurs proportions,
- les éléments en saillie tels que balconnets, balcons et seuils.

Sont interdits :

- la fermeture des balcons, balconnets, seuils et loggias existants.

Nouveaux percements :

- les nouveaux percements doivent être conçus pour conforter la composition générale des façades.

- les nouveaux percements doivent être plus hauts que larges, sauf pour les portes de garages et les vitrines.

❖ Décors et modénatures

Doivent être restaurés :

- les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité (bandeaux, sculptures, corniches, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, etc.).

Nouveaux éléments :

- les éléments nouveaux doivent respecter la composition et les caractéristiques architecturales de l'édifice.

❖ Ferronneries, menuiseries, vitrerie

Doivent être restaurés :

- ❖ les éléments d'origine ou de qualité de menuiserie extérieure (dormants et ouvrants de portes, de fenêtres, volets, contrevents, portail, éléments de clôture, etc.),
- ❖ les éléments d'origine ou de qualité de ferronneries, de serrurerie et de quincaillerie (garde-corps de balcons, balconnets, lucarnes, grilles d'imposte, clôture, etc.).

Nouveaux éléments :

- ❖ les éléments nouveaux doivent respecter la composition et les caractéristiques architecturales de l'édifice.
- ❖ les vérandas visibles de l'espace public sont interdites ;

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

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

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier. Les toitures seront recouvertes soit d'ardoise, soit de tuiles plates de ton naturel uni ou, à défaut, de matériaux similaire par leur aspect, leur teinte et leur texture. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture). Les fenêtres de toits ne devront pas être en saillie du toit.

Doivent être maintenus et restaurés :

- ❖ les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.).

Nouvelles ouvertures en toiture :

❖ les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier en ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies. Ils se feront dans l'alignement des fenêtres et des baies de la façade principale, seront d'un dimensionnement raisonnable, en s'écartant au maximum du faîtage.

### **11.3 - Constructions nouvelles**

#### **11.3.1 - Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

#### **11.3.2 - Façades et pignons**

- les façades doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.
- les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.
- les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.
- les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction participe à son environnement.
- les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

#### **11.3.3 - Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture**

Le couronnement des constructions doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-ville, du centre-bourg, du village, etc. Les toitures en terrasse seront autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles ne recouvrent que des bâtiments de liaison d'une emprise au sol maximale représentant 30% de l'emprise totale du bâtiment.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier. Les toitures seront recouvertes soit d'ardoise, soit de tuiles plates de ton uni ou, à défaut, de matériaux similaire par leur aspect, leur teinte et leur texture. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

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

## **11.4 - Emprises et volumétrie des clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)**

### **11.4.1- Clôtures nouvelles édifiées dans une marge de recul**

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur en pierre ou maçonné ;
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'une grille, d'un grillage ou de claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Il est recommandé de doubler ces éléments par une haie vive dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement. Mais la hauteur de l'ensemble ne peut excéder les limites indiquées ci-dessus.

En outre :

- les murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité ne doivent pas être démolis ; ils doivent être restaurés si nécessaire (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture) ;
- les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale est connue (se reporter au 11.2.2-4 - Ferronneries, menuiseries, vitrerie) ;
- les éléments maçonnés doivent être enduits et peints ;
- les brandes et filet pare-vents sont interdits.

### **11.4.2- Clôtures nouvelles en limites séparatives au-delà de la marge de recul**

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'une partie pleine de 40 cm maximum, surmontée d'un grillage et doublée

d'une haie vive dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

Les éléments maçonnés doivent être enduits et peints.

### **11.5 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (*constructions existantes et nouvelles*)**

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs *constructions contiguës*, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

En cas de changement d'occupation, la façade sera recomposée en fonction de son nouvel usage.

Pour toute rénovation de commerces ou d'implantation de nouveaux commerces, il est nécessaire de se reporter au cahier de recommandations pour les façades commerciales figurant en annexe numéro 3 du règlement.

### **11.6 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1,7° du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver (cf dispositions communes du règlement).

### **11.7 - Dispositions diverses**

#### **11.7.1 - Antennes et éléments techniques**

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 1 mètre minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

#### **11.7.2 - Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## **Article 12 - Zone UA - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions

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

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions le justifiant.

Dans les secteurs inondables, les places doivent être réalisées dans le volume bâti ou sur la parcelle, à condition que soient utilisés des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Dans tous les secteurs, les places réalisées sur la parcelle doivent s'intégrer à une composition paysagère et être réalisées si possible en utilisant des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Voir annexe n°1 pour les normes applicables et les superficies à prendre en compte pour le stationnement des véhicules.

## **Article 13 - Zone UA - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **13.1 - Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, après consultation du service espace vert de la commune, par des plantations dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

### **13.2 - Dans le recul**

L'espace situé dans le recul doit faire l'objet d'un traitement paysager.

### **13.3 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de stationnement.

### **13.4 - Dispositions particulières**

#### **13.4.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Les coupes, abattages et défrichements concernant les bois, arbres ou haies sont soumis à déclaration préalable en mairie, et ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble concerné.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise et après recommandations du service espace vert de la commune.

#### **13.4.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC sont soumis à déclaration.

## **Article 14 - Zone UA - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



## Dispositions applicables à la zone UB

### Caractère de la zone UB

La zone UB est une zone déjà urbanisée à caractère d'habitat, qui correspond à la périphérie immédiate et à l'extension du centre. Les services, activités urbaines et équipements collectifs sont autorisés. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UB regroupe 9 secteurs:

- le secteur UBa correspondant à l'extension des centres-villes et des cœurs de quartier. Il s'agit d'un secteur résidentiel essentiellement pavillonnaire ;
- le secteur UBb correspondant à l'extension des centres historiques, essentiellement pavillonnaire ;
- le secteur UBc correspondant au secteur résidentiel aménagé dans le cadre de l'opération de lotissement «Mercier» ;
- le secteur UBd correspondant au secteur résidentiel aménagé dans le cadre de l'opération de lotissement «Lande de Cavarro» ;
- le secteur UBe correspondant aux alentours des boulevards de Saint-Nazaire et du Baulois et de l'avenue de Gustave Flaubert, zones urbaines caractérisées par une mixité pavillonnaire et semi-collectif ;
- le secteur UBf1 correspondant au noyau historique de la pointe du Bé, et le secteur UBf2 aux alentours des avenues de Bonne Source et du Littoral ;
- le secteur UBg correspondant au secteur Mazy, secteur essentiellement pavillonnaire à fort caractère patrimonial ;
- le secteur UBh correspondant au front de mer, plage des Libraires, habitat essentiellement collectif ;
- le secteur UBi correspondant aux lotissements paysagers collectifs, La Méssinière, Le Moulin d'Argent, la Pépinière, la Pierre, le Pré Margot et l'Ile Pré ;

Les dispositions suivantes de la zone s'appliquent en sus des dispositions communes figurant dans la première partie et des annexes dudit règlement.

Chaque opération à vocation de logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux lorsqu'il s'agit d'une opération publique, et au moins 20% de logements locatifs sociaux de plus de 15 logements lorsqu'il s'agit d'une opération privée.

Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

Dans les zones U repérées graphiquement au plan de zonage, chaque opération à vocation de logements devra respecter l'objectif d'au moins 40 logements à l'hectare.

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

### **Article 1 - Zone UB - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les *constructions*, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt, à l'exception des entrepôts liés à l'activité ferroviaire et des entrepôts commerciaux à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de la parcelle ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. l'installation et l'entreposage de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
5. le stationnement et l'entreposage de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remise où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
6. le camping ;
7. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure, d'équipements hydrauliques ou aux fouilles archéologiques ;
8. la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2 ;
9. les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
10. la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale ;
11. les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets ;
12. toute construction au droit de passage des canalisations de transfert.

|                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Article 2 - Zone UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
3. les extensions et l'aménagement du *patrimoine* bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne portent

pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette ;

4. les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ; ainsi que l'article 12 pour les maisons de retraite, les résidences de service, et les résidences pour les étudiants.

## **Article 3 - Zone UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### Pour les voies ouvertes à la circulation automobile :

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 3,5 mètres. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. A partir de trois logements, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

#### Pour les pistes cyclables :

Si des pistes cyclables sont réalisées, leur largeur ne devra pas être inférieure à :

- 1,50 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation ;
- 2,50 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

#### Pour les chemins piétonniers :

Si des cheminements piétonniers sont réalisés, ils devront présenter une largeur minimum de 2 mètres et être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés.

### **3.2 - Les conditions d'accès aux voies**

#### **3.2.1 - Règle générale**

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

### **3.2.2 - Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Toute création de nouvel accès privé est interdite, hors agglomération et hors zones urbanisées, sur les RD92 et 392. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

## **Article 4 - Zone UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

L'autorisation de construire ou de réaliser une installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable peut être refusée si le projet ne peut être raccordé au réseau public.

### **4.2 - Assainissement**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif respectant la législation en vigueur. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie à la charge du propriétaire de façon à limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau récepteur d'eau, conformément à la note hydraulique jointe en annexe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention devront être conçues selon des méthodes alternatives (puits d'infiltration noues, tranchées et voies drainantes, ...) de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Dans le cadre d'opérations collectives d'aménagements (ZAC, lotissement, permis de construire groupé,...), le traitement des eaux pluviales pourra être réalisé pour l'ensemble de l'opération.

#### 4.4 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés à la charge du pétitionnaire.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

#### 4.5 - Collecte des déchets

Un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction sauf pour les maisons individuelles.

### Article 5 - Zone UB - Superficie minimale des terrains constructibles

#### 5.1 - Règle générale

Si la *construction* projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

#### 5.2 - Règle particulière en UBf2

Pour être constructible, une unité foncière issue d'un lotissement, d'une division de propriété, d'un détachement ou d'un regroupement de parcelles, devra présenter une surface minimale de 800 mètres carrés.

Il n'est pas prévue de surface minimale en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou de construction d'*annexe* mesurée n'excédant pas 20 mètres carrés d'emprise au sol, ou de *dépendance* sur une propriété déjà bâtie.

#### 5.3 - Règle particulière en UBd et UBc

Pour être constructible, une unité foncière issue d'un lotissement, d'une division de propriété, d'un détachement ou d'un regroupement de parcelles, devra présenter une surface minimale de 1000 mètres carrés.

Il n'est pas prévue de surface minimale en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou de construction d'*annexe* mesurée n'excédant pas 20 mètres carrés d'emprise au sol, ou de *dépendance* sur une propriété déjà bâtie.

## Article 6 - Zone UB - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

### 6.1 - Règle en UBa et UBI

Toute *construction* doit s'implanter en *recul* d'au moins 5 mètres de l'*alignement*.

### 6.2 - Règle en UBb

Toute *construction* doit s'implanter à une distance variant entre 3 et 5 mètres de l'*alignement*.

Aucune *construction* ne sera autorisée au-delà d'une bande de 15 mètres comptée à partir dudit *alignement*.

Toutefois, cette bande de 15 mètres ne s'applique pas :

- aux *piscines de plein air*,
- aux *dépendances* et *annexes* d'une *emprise au sol* maximale de 20 mètres carrés et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres,
- aux *extensions* mesurées des constructions existantes déjà implantées au delà de la bande des 15 mètres (*extensions* d'une *emprise au sol* maximale de 20 mètres carrés),
- aux *constructions* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

qui peuvent s'implanter au-delà de la bande des 15 mètres dans le respect des règles fixées à l'article 7.

### 6.3 - Règle en UBc

Toute *construction* doit s'implanter en *recul* d'au moins 5 mètres de l'*alignement*.

### 6.4 - Règle en UBd

Toute *construction* doit s'implanter en *recul* entre 6 et 15 mètres de l'*alignement*, conformément à la zone d'implantation définie au document graphique annexé.

### 6.5 - Règle en UBe

Toute *construction* doit s'implanter en *recul* de 10 mètres par rapport aux boulevards de Saint-Nazaire et du Baulois et en *recul* de 5 mètres par rapport aux autres *voies* et *emprises publiques*.

Les 5 premiers mètres de la marge de *recul* devront être paysagés et plantés le long de l'espace public, conformément à l'article 13 suivant.

### 6.6 - Règle en secteurs UBf1 et UBf2

1) Pour les parcelles qui jouxtent uniquement le domaine public maritime et les parcelles qui jouxtent à la fois une voie et le domaine public maritime :

L'*alignement* concerne uniquement le domaine public maritime.

Toute *construction* doit s'implanter en *recul* d'au moins 10 mètres par rapport à l'*alignement*.

Aucune *construction* ne sera autorisée au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir dudit *alignement*.

Toutefois, en UBf1, cette bande de 25 mètres ne s'applique pas :

- aux *piscines de plein air*, qui peuvent s'implanter en *retrait* d'au moins 3 mètres *des limites séparatives*,
- aux *extensions* mesurées des *constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et déjà implantées au delà de la bande des 25 mètres (*extensions d'une emprise au sol* maximale de 20 mètres carrés), ces extensions peuvent s'implanter en *limite séparative* ou en *retrait* d'au moins un mètre.

2) Pour les parcelles qui jouxtent uniquement une voie et une emprise publique autre que le domaine public maritime:

Toute *construction* doit s'implanter en *recul* d'au moins 20 mètres par rapport à la *voie* et l'*emprise publique*.

Toutefois, en UBf1, cette bande de 20 mètres ne s'applique pas :

- aux *piscines de plein air*, qui peuvent s'implanter en *retrait* d'au moins 3 mètres *des limites séparatives*,
- aux *extensions* mesurées des *constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et déjà implantées au delà de la bande des 20 mètres (*extensions d'une emprise au sol* maximale de 20 mètres carrés), ces extensions peuvent s'implanter en *limite séparative* ou en *retrait* d'au moins un mètre.

## 6.7 - Règle en UBg

Au moins 50% de la *façade* de la *construction* doit s'implanter en *recul* de 5 mètres de l'*alignement*. Le reste de la *construction* peut s'implanter en *recul* d'au moins 5 mètres de l'*alignement*.

Aucune *construction* ne sera autorisée au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir dudit *alignement*.

Toutefois, cette bande de 20 mètres ne s'applique pas :

- aux *dépendances* et *d'annexes* d'une *emprise au sol* maximale de 20 mètres carrés et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres,
- aux *extensions* mesurées des *constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et déjà implantées au delà de la bande des 20 mètres (*extensions d'une emprise au sol* maximale de 20 mètres carrés),
- aux *piscines de plein air*,
- aux *constructions* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

qui peuvent s'implanter au-delà de la bande des 20 mètres dans le respect des règles citées à l'article 7.

## 6.8 - Règle en UBh

Toute *construction* doit s'implanter en *recul* d'au moins 8 mètres par rapport au boulevard des Océanides.

Par rapport aux autres *voies* et *emprises publiques*, toute *construction* doit s'implanter en *recul* de 5 mètres.

## 6.9 - Dispositions particulières, sauf pour les zones UBf1 et UBf2

Des implantations différentes de celles visées aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément de *patrimoine* identifié au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la *construction* doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ; soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 1 mètre ;
2. les *extensions* des *constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité du *recul* existant ;
3. lorsque le projet de *construction* jouxte une *construction* existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée aux paragraphes ci-dessus, l'implantation d'une *construction* nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, dans un souci d'intégration paysagère;
4. hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe des RD 92 et 392. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

## Article 7 - Zone UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 - Règle en UBa, UBb et UBg

*Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :*

Toute *construction* doit s'implanter :

- soit sur une *limite séparative*, en respectant de l'autre côté un *retrait* d'au moins 3 mètres,
- soit en *retrait* des *limites séparatives* avec un minimum de 3 mètres.

*Implantation par rapport au fond de parcelle :*

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* avec un minimum de 3 mètres.

### 7.2 - Règle en UBc

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* des *limites séparatives* avec un minimum de 6 mètres.

### 7.3 - Règle en UBd

*Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :*

Toute *construction* doit s'implanter, conformément au document graphique annexé :

- soit sur une *limite séparative*, en respectant de l'autre côté un *retrait* d'au moins 6 mètres,
- soit en *retrait* des *limites séparatives* avec un minimum de 6 mètres.

*Implantation par rapport au fond de parcelle :*

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* avec un minimum de 6 mètres, conformément au document graphique annexé.

### 7.4 - Règle en UBe



Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* des *limites séparatives* latérales et du fond de parcelle. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## 7.5 - Règle en UBf1 et UBf2

*Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :*

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* avec un minimum de 6 mètres.

*Implantation par rapport au fond de parcelle :*

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* avec un minimum de 10 mètres.

En UBf1, les *extensions* mesurées (emprise au sol maximale de 20 mètres carrés) de *constructions* existantes à la date d'approbation du PLU peuvent s'implanter en *limite séparative* ou en *retrait* avec un minimum d'un mètre.

## 7.6 - Règle en UBh

1) Pour les terrains ayant une façade le long du boulevard des Océanides :

*Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :*

Toute *construction* doit s'implanter d'une *limite séparative* à l'autre.

*Implantation par rapport au fond de parcelle :*

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* avec un minimum de 3 mètres.

2) Pour les terrains ayant une façade le long des avenues Collet et Lucie, ou le long d'une autre voie, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont prescrites dans une bande de 10 mètres par rapport à l'alignement :

*Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :*

Toute *construction* doit s'implanter :

- soit sur une *limite séparative*, en respectant de l'autre côté un *retrait* d'au moins 3 mètres,
- soit en *retrait* des *limites séparatives* avec un minimum de 3 mètres.

*Implantation par rapport au fond de parcelle :*

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* avec un minimum de 3 mètres.

## 7.7 - Règle en UBI

*Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :*

Toute *construction* doit s'implanter :

- soit sur une *limite séparative*, en respectant de l'autre côté un *retrait* d'au moins 3 mètres,
- soit en *retrait* des *limites séparatives* avec un minimum de 3 mètres.

A l'exception du lotissement « Le Moulin d'Argent », où les *constructions* peuvent s'implanter sur les 2 *limites séparatives*.

*Implantation par rapport au fond de parcelle :*

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* d'au moins 4 mètres.

## 7.8 - Dispositions particulières, sauf pour la zone UBf2

Des implantations différentes de celles visées aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un *élément d'intérêt végétal paysager ou bâti* est identifié au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur, soit en *limite séparative*, soit en *retrait* d'au moins 1 mètre ;
2. les *extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité du *retrait* existant ;
3. les *annexes d'une emprise au sol* maximale de 20 mètres carrés et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et les *dépendances* pourront s'implanter en *limite séparative* ou en *retrait* d'au moins un mètre ;
4. pour toute installation de *piscine de plein air*, un *retrait* minimum de 3 mètres doit être respecté par rapport aux *limites séparatives* ;
5. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en *limite séparative* ou en *retrait* d'au moins 1 mètre ;

## Article 8 - Zone UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments sur un même terrain.

Pour le calcul de la distance séparant les bâtiments, il convient de ne pas prendre en compte les *constructions* ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, les rampes, les saillies de la *façade* tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures,...) auvents, portiques, bandeaux, appuis de fenêtre, ni aux débords de toiture ainsi qu'aux balcons d'un mètre maximum de profondeur par rapport à la *façade*.

### 8.1 - Règle en UBa

Sur un même terrain, les bâtiments non jointifs doivent être espacés les uns des autres à une distance au moins égale à 8 mètres.

### 8.2 - Règle en UBb

Sur un même terrain, les bâtiments non jointifs doivent être espacés les uns des autres à une distance au moins égale à 4 mètres.

Cette règle est également applicable aux *dépendances*.

### 8.3 - Règle en UBc et UBd

Sur un même terrain, les bâtiments non jointifs doivent être espacés les uns des autres à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

#### 8.4 - Règle en UBe

Sur un même terrain, les bâtiments non jointifs doivent être espacés les uns des autres à une distance au moins égale à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux *dépendances*, lesquelles peuvent être implantées à 3 mètres minimum des autres bâtiments.

#### 8.5 - Règle en UBf1 et UBf2

Sur un même terrain, les bâtiments non jointifs doivent être espacés les uns des autres à une distance au moins égale à 10 mètres.

#### 8.6 - Règle en UBg et UBh

Sur un même terrain, les bâtiments non jointifs doivent être espacés les uns des autres à une distance au moins égale à 5 mètres.

Cette règle est également applicable aux *dépendances*.

#### 8.7 - Règle en UBI

Sur un même terrain, les bâtiments non jointifs doivent être espacés les uns des autres à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### 8.8 - Dispositions particulières

Une distance différente de celle prévue aux paragraphes ci-dessus peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'un *élément d'intérêt végétal paysager ou bâti* est identifié au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la *construction* doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit d'une *dépendance*, aucune distance minimale n'est imposée (cette disposition ne concerne pas les secteurs UBb, UBe, UBf2, UBg et UBh);
3. lorsqu'il s'agit de l'installation de *piscines de plein air*, aucune distance minimale n'est imposée ;
4. lorsqu'il s'agit de projets *d'extension* ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la *construction* existante et dans le respect du retrait existant (cette règle ne concerne pas le secteur UBf2).

### Article 9 - Zone UB - Emprise au sol des constructions

L'*emprise au sol* totale des *constructions* ne pourra excéder les pourcentages suivants, par rapport à la superficie totale de l'*unité foncière* :

| secteurs                                                                                                                            | UBa, UBb, UBe | UBh | UBg, UBI | UBc, UBf1, UBf2 | UBd |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----|----------|-----------------|-----|
| <i>Emprise au sol maximale</i>                                                                                                      | 50%           | 50% | 40%      | 20%             | 13% |
| Si une partie ou la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment est affectée à des activités commerciales ou artisanales ou de services | 50%           | 70% | 40%      | 20%             | 13% |

*Les piscines de plein air ne sont pas assujetties à la limitation de l'emprise au sol.*

## Article 10 - Zone UB - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des *constructions* est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une *hauteur maximale de façade* (H1), et une *hauteur plafond des constructions* (H2).

### 10.1 - La hauteur maximale des façades (H1)

*En secteurs UBa, UBb, UBf2, UBg*

La hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 6 mètres.

*En secteurs UBc, UBd et UBf1*

La hauteur maximale des façades (H1) limitée à 3,50 mètres.

*En secteur UBI*

La hauteur maximale des façades (H1) limitée à 4 mètres.

*En secteur UBe*

La hauteur maximale des façades (H1) limitée à 9 mètres.

*En secteur UBh*

La hauteur maximale des façades (H1) limitée à 14 mètres.

### 10.2 - La hauteur plafond des constructions (H2)

*En secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, UBg et UBI*

La hauteur plafond des constructions (h2) ne peut excéder 10 mètres.

*En secteur UBe*

La hauteur plafond des constructions (h2) ne peut excéder 14 mètres.

*En secteur UBf2*

La hauteur plafond des constructions (h2) ne peut excéder 9 mètres.

*En secteur UBh*

La hauteur plafond des constructions (h2) ne peut excéder 17 mètres.

*En secteur UBf1*

La hauteur plafond des constructions (h2) ne peut excéder 7 mètres.

## **Article 11 - Zone UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

### **11.1. - Matériaux et aspect des façades**

- les façades doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.
- les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade. Sont interdits la fermeture des balcons, balconnets, seuils et logias existants.
- les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.
- les murs pignons et les murs de clôture doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.
- les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction participe à son environnement.
- concernant les constructions existantes, les percements seront plus hauts que larges, sauf pour les portes de garages, et être conçus pour conforter la composition générale des façades
- les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

Sont interdits : les imitations de matériaux ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ne correspondant à aucune identité passée du bâtiment, les décors de façade surabondants ;

### **En outre dans les secteurs UBb, UBg, UBc, UBf1 et UBf2 concernant l'aménagement et la restauration des constructions existantes :**

*Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, de son histoire, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus, entretenus et non dénaturés.*

❖ *Matériaux, jointements, enduits, et peintures*

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

*Les murs pignons et les murs de clôture doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.*

*Doivent être restaurés :*

- *les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents,*
- *la nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures.*

*Sont interdits :*

- *les imitations de matériaux ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ne correspondant à aucune identité passée du bâtiment, les décors de façade surabondants ;*

❖ *Percements, balconnets et balcons, seuils*

*Doivent être restaurés :*

- *les percements composant la géométrie générale des façades et leurs proportions,*
- *les éléments en saillie tels que balconnets, balcons et seuils.*

*Sont interdits :*

- *la fermeture des balcons, balconnets, seuils et loggias existants.*

*Nouveaux percements :*

- *les nouveaux percements doivent être conçus pour conforter la composition générale des façades.*
- *les nouveaux percements doivent être plus hauts que larges, sauf pour les portes de garages et les vitrines.*

❖ *Décors et modénatures*

*Doivent être restaurés :*

- *les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité (bandeaux, sculptures, corniches, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, etc.).*

*Nouveaux éléments :*

- *les éléments nouveaux doivent respecter la composition et les caractéristiques architecturales de l'édifice.*

❖ *Ferronneries, menuiseries, vitrerie*

*Doivent être restaurés :*

- ❖ *les éléments d'origine ou de qualité de menuiserie extérieure (dormants et ouvrants de portes, de fenêtres, volets, contrevents, portail, éléments de clôture, etc.),*

- ❖ *les éléments d'origine ou de qualité de ferronneries, de serrurerie et de quincaillerie (garde-corps de balcons, balconnets, lucarnes, grilles d'imposte, clôture, etc.).*

*Nouveaux éléments :*

- ❖ *les éléments nouveaux doivent respecter la composition et les caractéristiques architecturales de l'édifice.*
- ❖ *les vérandas visibles de l'espace public sont interdites ;*

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

Le couronnement des constructions doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain. Les toitures en terrasse seront autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles ne recouvrent que des bâtiments de liaison d'une emprise au sol maximale représentant 30% de l'emprise totale du bâtiment.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier. Les toitures seront recouvertes soit d'ardoise, soit de tuiles plates de ton naturel uni ou, à défaut, de matériaux similaire par leur aspect, leur teinte et leur texture. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc.) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Les fenêtres de toits ne devront pas être en saillie du toit.

Les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier en ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies. Ils se feront dans l'alignement des fenêtres et des baies de la façade principale, seront d'un dimensionnement raisonnable, en s'écartant au maximum du faîtage.

### ***En outre dans les secteurs UBb, UBg, UBc, UBf1 et UBf2 concernant l'aménagement et la restauration des constructions existantes :***

*Doivent être maintenus et restaurés :*

- ❖ *les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.).*

### **11.3 - Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)**

#### **11.3.1- Clôtures nouvelles édifiées dans une marge de recul**

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur en pierre ou maçonné ;
- de 1,80 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'une grille, d'un grillage ou de claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Il est recommandé de doubler ces éléments par une haie vive dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement. Mais la hauteur de l'ensemble ne peut excéder les limites indiquées ci-dessus.

En outre :

- les murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité ne doivent pas être démolis ; ils doivent être restaurés si nécessaire ;
- les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale est connue ;
- les éléments maçonnés doivent être enduits et peints ;
- les brandes et filet pare-vents sont interdits.

### **11.3.2- Clôtures nouvelles en limites séparatives au-delà de la marge de recul**

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'une partie pleine de 40 cm maximum, surmontée d'un grillage et doublée d'une haie vive dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

Les éléments maçonnés doivent être enduits et peints.

### **11.4 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (*constructions existantes et nouvelles*)**

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs *constructions contiguës*, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

En cas de changement d'occupation, la façade sera recomposée en fonction de son nouvel usage.

Pour toute rénovation de commerces ou d'implantation de nouveaux commerces, il est nécessaire de se reporter au cahier de recommandations pour les façades commerciales figurant en annexe numéro 3 du règlement.

### **11.5 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1,7° du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être



conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver (cf dispositions communes du règlement).

## **11.6 - Dispositions diverses**

### **11.6.1 - Antennes et éléments techniques**

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 1 mètre minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

### **11.6.2 - Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## **Article 12 - Zone UB - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions

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

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions le justifiant.

Dans les secteurs inondables, les places doivent être réalisées dans le volume bâti ou sur la parcelle, à condition que soient utilisés des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Dans tous les secteurs, les places réalisées sur la parcelle doivent s'intégrer à une composition paysagère et être réalisées si possible en utilisant des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Voir annexe n°1 pour les normes applicables et les superficies à prendre en compte pour le stationnement des véhicules.

## Article 13 - Zone UB - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs; et de plantations

### 13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, après consultation du service espace vert de la commune, par des plantations dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

Sur chaque unité foncière, les superficies minimales suivantes seront maintenues en pleine terre et traitées en espaces verts :

| secteurs                                                             | UBa, UBb, UBh | UBc, UBd | UBe, UBg, UBI | UBf1, UBf2 |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|----------|---------------|------------|
| emprise d'espaces verts par rapport à la surface de l'unité foncière | 20%           | 60%      | 30%           | 50%        |

En UBd et UBI, les espaces verts devront être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche achevée de 50 mètres carrés de leur superficie.

### 13.2 - Dans le recul

L'espace situé dans le recul doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Dans le secteur UBe, la marge de recul de 5 mètres devra être végétalisée et paysagée prioritairement du côté du boulevard de Saint Nazaire et en second lieu quand une parcelle n'a pas de façade de terrain sur ce boulevard, de l'axe principal.

Cette marge devra également être plantée à raison d'un arbre à haute tige par tranche commencée de 100 mètres carrés de sa superficie, en comptant au moins un arbre par parcelle.

### **13.3 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de stationnement.

### **13.4 - Dispositions particulières**

#### **13.4.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Les coupes, abattages et défrichements concernant les bois, arbres ou haies sont soumis à déclaration préalable en mairie, et ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble concerné.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise, et après recommandations du service espaces verts de la commune.

#### **13.4.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC sont soumis à déclaration.

## **Article 14 - Zone UB - Coefficient d'occupation du sol**

### **14.1 - règle générale**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UB3 à UB 13.

### **14.2 - règle particulière en UBd**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2.

## Dispositions applicables à la zone Uc

### Caractère de la zone UC

La zone UC est une zone déjà urbanisée, à caractère d'habitat pavillonnaire, constituée par les hameaux et les écarts situés en zone rurale ou naturelle ou les jouxtant, associant les services, activités urbaines et équipements collectifs. Certains équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

Elle comprend 4 sous secteurs :

- UCa : qui correspond à l'urbanisation périphérique traditionnelle ;
- UCb : qui correspond à l'opération de lotissement du POULIGOU ;
- UCc : un tissu résidentiel rural et pavillonnaire aéré situé autour des hameaux de l'arrière-pays pornichétin ;
- UCd : un tissu pavillonnaire aéré issu d'opérations récentes localisées au nord du boulevard de Saint-Nazaire, les ZAC de la Virée des Landes et des Redonnées ;

Les dispositions suivantes de la zone s'appliquent en sus des dispositions communes figurant dans la première partie et des annexes dudit règlement.

Chaque opération à vocation de logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux lorsqu'il s'agit d'une opération publique, et au moins 20% de logements locatifs sociaux de plus de 15 logements lorsqu'il s'agit d'une opération privée.

Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

Dans les zones U repérées graphiquement au plan de zonage, chaque opération à vocation de logements devra respecter l'objectif d'au moins 40 logements à l'hectare.

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

### **Article 1 - Zone UC - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les *constructions*, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt,
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;

4. l'installation et l'entreposage de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
5. le stationnement et l'entreposage de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remise où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
6. le camping ;
7. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure, d'équipements hydrauliques ou aux fouilles archéologiques ;
8. la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2 ;
9. les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
10. la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale ;
11. les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets ;
12. toute construction au droit de passage des canalisations de transfert.

## Article 2 - Zone UC - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
3. les extensions et l'aménagement du *patrimoine* bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette ;
4. les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ; ainsi que l'article 12 pour les maisons de retraite, les résidences de service, et les résidences pour les étudiants.

## Article 3 - Zone UC - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### Pour les voies ouvertes à la circulation automobile :

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 3,5 mètres. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. A partir de trois logements, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

#### Pour les pistes cyclables :

Si des pistes cyclables sont réalisées, leur largeur ne devra pas être inférieure à :

- 1,50 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation ;
- 2,50 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

#### Pour les chemins piétonniers :

Si des cheminements piétonniers sont réalisés, ils devront présenter une largeur minimum de 2 mètres et être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés.

### 3.2 - Les conditions d'accès aux voies

#### 3.2.1 - Règle générale

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

#### 3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration

ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Toute création de nouvel accès privé est interdite, hors agglomération et hors zones urbanisées, sur les RD92 et 392. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

## **Article 4 - Zone UC - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

L'autorisation de construire ou de réaliser une installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable peut être refusée si le projet ne peut être raccordé au réseau public.

### **4.2 - Assainissement**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif respectant la législation en vigueur. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie à la charge du propriétaire de façon à limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau récepteur d'eau, conformément à la note hydraulique jointe en annexe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention devront être conçues selon des méthodes alternatives (puits d'infiltration noues, tranchées et voies drainantes, ...) de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Dans le cadre d'opérations collectives d'aménagements (ZAC, lotissement, permis de construire groupé,...), le traitement des eaux pluviales pourra être réalisé pour l'ensemble de l'opération.

### **4.4 - Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés à la charge du pétitionnaire.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

## 4.5 - Collecte des déchets

Un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction sauf pour les maisons individuelles.

# Article 5 - Zone UC - Superficie minimale des terrains constructibles

## 5.1 - Règle générale

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

## 5.2 - Dispositions particulières en zone UCc

Pour être constructible, une *unité foncière* issue d'un lotissement, d'une division de propriété, d'un détachement ou d'un regroupement de parcelles, devra présenter une surface minimale de 1000 mètres carrés.

Il n'est pas prévue de surface minimale en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou de construction d'*annexe* mesurée n'excédant pas 20 mètres carrés d'emprise au sol, ou de *dépendance* sur une propriété déjà bâtie.

## 5.3 - Dispositions particulières en zone UCd

Pour être constructible, une *unité foncière* issue d'un lotissement, d'une division de propriété, d'un détachement ou d'un regroupement de parcelles, devra présenter une surface minimale de 800 mètres carrés.

Il n'est pas prévue de surface minimale en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou de construction d'*annexe* mesurée n'excédant pas 20 mètres carrés d'emprise au sol, ou de *dépendance* sur une propriété déjà bâtie.

# Article 6 - Zone UC - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

## 6.1 - Règle en UCa, UCc, UCd

Toute *construction* doit s'implanter en *recul* d'au moins 5 mètres de *l'alignement*.

Aucune *construction* n'est autorisée au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de *l'alignement*.

Toutefois, cette bande de 30 mètres ne s'applique pas :



- aux piscines de plein air,
  - aux dépendances et annexes d'une emprise au sol maximale de 20 mètres carrés et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres,
  - aux extensions mesurées des constructions existantes déjà implantées au delà de la bande des 30 mètres (extensions d'une emprise au sol maximale de 20 mètres carrés),
  - aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- qui peuvent s'implanter au-delà de la bande des 30 mètres dans le respect des règles fixées à l'article 7.

## 6.2- Règle en UCb

Toute construction doit s'implanter à l'alignement ou en recul minimum de 1, 50 mètre.

## 6.3 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément de *patrimoine* identifié au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur; soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 1 mètre ;
2. les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité du recul existant;
3. lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée aux paragraphes ci-dessus, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, dans un souci d'intégration paysagère,
4. hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe des RD 92 et 392. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

## Article 7 - Zone UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 - Règle en UCa, UCc

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales sur une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement :

Toute construction doit s'implanter :

- soit sur une limite séparative, en respectant de l'autre côté un retrait,
- soit en retrait des limites séparatives,

En cas d'implantation en *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de 30 mètres et par rapport au fond de parcelle :

Toute construction doit s'implanter en *retrait* des limites séparatives latérales et du fond de parcelle. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, les *dépendances* peuvent s'implanter en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'un mètre.

## 7.2 - Règle en UCb

Toute *construction* doit s'implanter :

- soit sur une *limite séparative*, en respectant de l'autre côté un *retrait*,
- soit en *retrait* des limites séparatives,

En cas d'implantation en *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Les *piscines de plein air* peuvent s'implanter en *retrait* minimum de 3 mètres par rapport aux *limites séparatives*.

## 7.3 - Règle en UCd

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales sur une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement :

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* des *limites séparatives*. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Il peut être autorisé une implantation en *limite séparative* sous réserve que la *construction* voisine soit implantée en *limite séparative* et que la nouvelle *construction* s'inscrive dans la continuité du volume bâti existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de 30 mètres et par rapport au fond de parcelle :

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* des *limites séparatives* latérales et du fond de parcelle. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, les *dépendances* peuvent s'implanter en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'un mètre.

## 7.4 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un *élément d'intérêt végétal paysager ou bâti* est identifié au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la *construction* doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur, soit en *limite séparative*, soit en *retrait* d'au moins un mètre;

2. les *extensions* des *constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité du *retrait* existant ;
3. les *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pourront être implantées en *limite séparative* ou en retrait d'au moins un mètre ;
4. pour les *piscines de plein air*, un *retrait* minimum de 3 mètres doit être respecté par rapport aux *limites séparatives* latérales et un *retrait* minimum de 6 mètres par rapport au fond de parcelle.

## Article 8 - Zone UC - Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments sur un même terrain.

Pour le calcul de la distance séparant les bâtiments, il convient de ne pas prendre en compte les *constructions* ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, les rampes, les saillies de la *façade* tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures,...) auvents, portiques, bandeaux, appuis de fenêtre, ni aux débords de toiture ainsi qu'aux balcons d'un mètre maximum de profondeur par rapport à la *façade*.

### 8.1 - Règle en UCa, UCc et UCd

Sur un même terrain, les bâtiments non jointifs doivent être espacés les uns des autres à une distance au moins égale à 4 mètres.

### 8.2 - Règle en UCb

Cet article n'est pas réglementé.

### 8.3 - Dispositions particulières

Une distance différente de celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la *construction* doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit d'une *dépendance*, aucune distance minimale n'est imposée ;
3. lorsqu'il s'agit de l'installation de *piscines de plein air*, aucune distance minimale n'est imposée ;
4. lorsqu'il s'agit de projets d'*extension* ou d'amélioration d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la *construction* existante et dans le respect du *retrait* existant.

## Article 9 - Zone UC - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder les pourcentages suivants, par rapport à la superficie totale de l'unité foncière :

| secteurs                | UCa, UCc, UCd | UCb |
|-------------------------|---------------|-----|
| Emprise au sol maximale | 30%           | 65% |

Les piscines de plein air ne sont pas assujetties à la limitation de l'emprise au sol.

## Article 10 - Zone UC - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1), et une hauteur plafond des constructions (H2).

### 10.1. - La hauteur maximale des façades (H1)

Règle générale :

La hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 6 mètres.

En zone UCb :

La hauteur maximale des façades (H1) est définie par rapport au niveau du sol existant sur l'emprise de la construction.

Elle est limitée aux chiffres suivants :

| secteurs                                                                 | Lot libre | Lot groupé | Semi-collectif |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|----------------|
| Hauteur maximale des façades (H1) des constructions principales          | 6 mètres  | 6 mètres   | 9 mètres       |
| Hauteur maximale des façades (H1) des annexes et des volumes secondaires | 3 mètres  | 3 mètres   | 3 mètres       |

### 10.2. - La hauteur plafond des constructions (H2)

Règle générale :

La hauteur plafond des constructions (H2) ne peut excéder 10 mètres.

En zone UCb :

La hauteur plafond des constructions (H2) ne peut excéder les chiffres suivants :

| secteurs | Lot libre | Lot groupé | Semi-collectif |
|----------|-----------|------------|----------------|
|----------|-----------|------------|----------------|

|                                                                    |             |             |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <i>Hauteur plafond (H2) des constructions principales</i>          | 9 mètres    | 9 mètres    | 12 mètres   |
| <i>Hauteur plafond (H2) des annexes et des volumes secondaires</i> | 4,50 mètres | 4,50 mètres | 4,50 mètres |

## **Article 11 - Zone UC - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

### **11.1. - Matériaux et aspect des façades**

- les *façades* doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.
- les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade. Sont interdits la fermeture des balcons, balconnets, seuils et loggias existants.
- les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la *façade* et le front urbain.
- les murs pignons et les murs clôture doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.
- les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction participe à son environnement.
- les percements seront conçus pour conforter la composition générale des façades
- les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

Sont interdits : les imitations de matériaux ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ne correspondant à aucune identité passée du bâtiment, les décors de façade surabondants ;

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

Le couronnement des constructions doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain. Les toitures en terrasse seront autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles ne recouvrent que des bâtiments de liaison d'une emprise au sol maximale représentant 30% de l'emprise totale du bâtiment.

Dans le secteur UCb, les toitures pourront être partiellement en terrasse mais ne pourront pas couvrir plus de 50% de la construction.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier. Les toitures seront recouvertes soit d'ardoise, soit de tuiles plates de ton naturel uni ou, à défaut, de matériaux similaires par leur aspect, leur teinte et leur texture. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture). Les fenêtres de toits ne devront pas être en saillie du toit.

Les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier en ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies. Ils se feront dans l'alignement des fenêtres et des baies de la façade principale, seront d'un dimensionnement raisonnable, en s'écartant au maximum du faîtage.

### **11.3 - Emprises et volumétrie des clôtures**

#### **11.3.1- Clôtures édifiées dans une marge de recul**

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur en pierre ou maçonné. Cette hauteur maximale est fixée à 0,80 mètre en zone UCb.
- de 1,80 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'une grille, d'un grillage ou de claire-voie., la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre. Cette hauteur maximale est fixée à 1,20 mètre en UCb.

Il est recommandé de doubler ces éléments par une haie vive dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement. Mais la hauteur de l'ensemble ne peut excéder les limites indiquées ci-dessus.

En outre :

- les murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité ne doivent pas être démolis ; ils doivent être restaurés si nécessaire ;
- les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale est connue.
- les éléments maçonnés doivent être enduits et peints ;
- les brandes et filet pare-vents sont interdits.

### 11.3.2- Clôtures en limites séparatives au-delà de la marge de recul

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'une partie pleine de 40 cm maximum, surmontée d'un grillage et doublée d'une haie vive dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

Les éléments maçonnés doivent être enduits et peints.

### 11.4 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1,7° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver (cf. dispositions communes du règlement).

### 11.5 - Dispositions diverses

#### 11.5.1 - Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 1 mètre minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

#### 11.5.2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## Article 12 - Zone UC - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article concerne :

- les *constructions* nouvelles,
- les *extensions* des *constructions* existantes,
- les changements de destination des *constructions*.

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

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions le justifiant.

Dans les secteurs inondables, les places doivent être réalisées dans le volume bâti ou sur la parcelle, à condition que soient utilisés des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Dans tous les secteurs, les places réalisées sur la parcelle doivent s'intégrer à une composition paysagère et être réalisées si possible en utilisant des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Voir annexe n°1 pour les normes applicables et les superficies à prendre en compte pour le stationnement des véhicules.

## Article 13 - Zone UC - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

### 13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, après consultation du service espace vert de la commune, par des plantations dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

Sur chaque unité foncière, les superficies minimales suivantes seront maintenues en pleine terre et traitées en espaces verts :

| secteurs | UCa, UCc, Ud | UCb |
|----------|--------------|-----|
|          |              |     |



|                                                                      |     |     |
|----------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| Emprise d'espaces verts par rapport à la surface de l'unité foncière | 50% | 20% |
|----------------------------------------------------------------------|-----|-----|

### 13.2 - Dans le recul

L'espace situé dans le recul doit faire l'objet d'un traitement paysager.

### 13.3 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de stationnement, sauf en UCb : un arbre à haute tige pour 2 places.

### 13.4 - Dispositions particulières

#### 13.4.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Les coupes, abattages et défrichements concernant les bois, arbres ou haies sont soumis à déclaration préalable en mairie, et ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble concerné.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise, et après recommandations du service espace vert de la commune.

#### 13.4.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC sont soumis à déclaration.

## Article 14 - Zone UC - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la zone UEa

### Caractère de la zone UEa

La zone UEa est une zone déjà urbanisée destinée à l'accueil d'activités commerciales.

Elle correspond au site d'Intermarché le long du boulevard du Baulois et à la zone commerciale du Hecqueux.

Les dispositions suivantes de la zone s'appliquent en sus des dispositions communes figurant dans la première partie et des annexes dudit règlement.

### **Article 1 - Zone UEa - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1 les constructions et établissements ne répondant pas au caractère de la zone, ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- 2 les constructions à usage d'habitation autre que celles admises à l'article UE 2 ;
- 3 les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- 4 les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt, à l'exception des entrepôts commerciaux à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de la parcelle ;
- 5 les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- 6 l'installation et l'entreposage de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- 7 le stationnement et l'entreposage de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remise où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- 8 le camping ;
- 9 les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure, d'équipements hydrauliques ou aux fouilles archéologiques ;
- 10 la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2 ;
- 11 les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
- 12 la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale ;
- 13 les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation ;
- 14 les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets ;

15 les constructions au droit de passage des canalisations de transfert.

## **Article 2 - Zone UEa - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
3. les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ; ainsi que l'article 12 pour les maisons de retraite, les résidences de service, les résidences pour les étudiants ;
4. les constructions à usage de bureaux et de services à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
5. le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de la zone ou de l'activité, sous réserve que celui-ci inclus dans le volume bâti correspondant à l'activité.

## **Article 3 - Zone UEa - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1 - - Les caractéristiques des voies nouvelles**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies ouvertes à la circulation automobile :

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

- présenter une largeur minimale de 3,5 mètres. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. A partir de trois logements, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

#### Pour les pistes cyclables :

Si des pistes cyclables sont réalisées, leur largeur ne devra pas être inférieure à :

- 1,50 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation ;
- 2,50 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

#### Pour les chemins piétonniers :

Si des cheminements piétonniers sont réalisés, ils devront présenter une largeur minimum de 2 mètres et être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés.

### **3.2 - Les conditions d'accès aux voies**

#### **3.2.1 - Règle générale**

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

#### **3.2.2 - Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Toute création de nouvel accès privé est interdite, hors agglomération et hors zones urbanisées, sur les RD92 et 392. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

### **Article 4 - Zone UEa - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

L'autorisation de construire ou de réaliser une installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable peut être refusée si le projet ne peut être raccordé au réseau public.

## 4.2 - Assainissement

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif respectant la législation en vigueur. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

## 4.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie à la charge du propriétaire de façon à limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau récepteur d'eau, conformément à la note hydraulique jointe en annexe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention devront être conçues selon des méthodes alternatives (puits d'infiltration noues, tranchées et voies drainantes, ...) de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Dans le cadre d'opérations collectives d'aménagements (ZAC, lotissement, permis de construire groupé,...), le traitement des eaux pluviales pourra être réalisé pour l'ensemble de l'opération.

## 4.4 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés à la charge du pétitionnaire.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## 4.5 - Collecte des déchets

Un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction sauf pour les maisons individuelles.

## Article 5 - Zone UEa - Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

## **Article 6 - Zone UEa - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

### **6.1 - Règle générale**

Toute construction doit s'implanter en *recul* minimal de 5 mètres de l'*alignement*.

### **6.2 - Disposition particulière**

Hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe des RD 92 et 392. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

## **Article 7 - Zone UEa - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Implantation par rapport aux limites latérales :*

Toute construction doit s'implanter :

- Soit en *retrait* des *limites séparatives* avec un minimum de 6 mètres,
- Soit sur *une limite séparative*, sous réserve, en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, de réaliser un mur coupe-feu, en respectant de l'autre côté un *retrait* d'au moins 6 mètres.

*Implantation par rapport aux fonds de parcelles :*

Toute construction doit s'implanter en *retrait* avec un minimum de 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux *annexes* et/ou aux *dépendances* qui peuvent s'implanter en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'au moins un mètre par rapport à la *limite séparative* si la préservation d'une haie existante le justifie.

## **Article 8 - Zone UEa - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur une même propriété, les bâtiments non jointifs doivent être édifiés à une distance suffisante pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement des engins de lutte contre l'incendie.

## **Article 9 - Zone UEa - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

## **Article 10 - Zone UEa - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur plafond des constructions (H2) ne peut excéder 12 mètres.

## **Article 11 - Zone UEa - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage**

### **11.1 - Dispositions générales**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les matériaux bruts (parpaing, béton, briques creuses, ...etc), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peinture des *façades* doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

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

### **11.2 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux**

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions *contiguës*, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

### **11.3 - Clôtures**

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.

#### Sur le site d'Intermarché :

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage de la construction et à leur environnement. Dans tous les cas, la partie pleine ne doit pas dépasser 1 mètre.

En outre, les éléments maçonnés doivent être enduits et peints ;

#### Sur la zone du Hecqueux :

Les clôtures sont constituées d'un grillage vert entre poteaux métalliques, doublée d'une haie vive dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,30 mètre de hauteurs, piliers exclus.

En outre, les éléments maçonnés doivent être enduits et peints ;

### **11.4 - Enseignes**

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

### **11.5 - Dispositions diverses**

#### **11.5.1 - Antennes et éléments techniques**

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait d' 1 mètre minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

#### **11.5.2 - Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.



## **Article 12 - Zone UEa - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions

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

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions le justifiant.

Dans les secteurs inondables, les places doivent être réalisées dans le volume bâti ou sur la parcelle, à condition que soient utilisés des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Dans tous les secteurs, les places réalisées sur la parcelle doivent s'intégrer à une composition paysagère et être réalisées si possible en utilisant des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Voir annexe n°1 pour les normes applicables et les superficies à prendre en compte pour le stationnement des véhicules.

## **Article 13 - Zone UEa - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **13.1 - Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, après consultation du service espace vert de la commune, par des plantations dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

Sur chaque unité foncière, 30% de la superficie sera maintenue en pleine terre et traitée en espaces verts.

### **13.2 - Dans le recul**

L'espace situé dans le recul doit faire l'objet d'un traitement paysager.

### **13.3 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 8 places de stationnement.

### **13.4 - Dispositions particulières**

#### **13.4.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Les coupes, abattages et défrichements concernant les bois, arbres ou haies sont soumis à déclaration préalable en mairie, et ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble concerné.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise, et après recommandations du service espace vert de la commune.

#### **13.4.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC sont soumis à déclaration.

## **Article 14 - Zone UEa - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la zone UEb

### Caractère de la zone UEb

La zone UEb est une zone déjà urbanisée qui correspond à la zone artisanale du Hecqueux destinées à recevoir des entreprises diverses.

Elle est destinée à l'accueil de bureaux, de services et d'artisanat.

Les dispositions suivantes de la zone s'appliquent en sus des dispositions communes figurant dans la première partie et des annexes dudit règlement.

### **Article 1 - Zone UEb - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions et établissements ne répondant pas au caractère de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
2. toute construction à usage de commerce de détail et de proximité et tout changement de destination d'un bâtiment d'activité industrielle, artisanale ou de commerce de gros en commerce de détail. Seules les extensions de commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU et les activités commerciales liées à une activité de production présente sur la zone sont autorisées ;
3. toute construction à usage d'habitation autre que celles admises à l'article UE 2 ;
4. toute construction à usage agricole ;
5. toute construction à usage de commerce,
6. les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
7. l'ouverture ou l'extension de carrières de mines ;
8. l'installation et l'entreposage de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
9. le stationnement et l'entreposage de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remise où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
10. le camping ;
11. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure, d'équipements hydrauliques ou aux fouilles archéologiques ;
12. toute construction au droit de passage des canalisations de transfert.

## **Article 2 - Zone UEb - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les équipements techniques sous réserve qu'ils soient liés aux réseaux urbains ;
2. le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de la zone ou de l'activité, sous réserve que celui-ci inclus dans le volume bâti correspondant à l'activité ;
3. les extensions de commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU et les activités commerciales liées à une activité de production présente sur la zone sont autorisées ;
4. les affouillements et exhaussements du sol qui se justifie pour des travaux de construction ou d'aménagement ;
5. les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ; ainsi que l'article 12 pour les maisons de retraite, les résidences de service, les résidences pour les étudiants ;

## **Article 3 - Zone UEb - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1 - - Les caractéristiques des voies nouvelles**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies ouvertes à la circulation automobile :

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 3,5 mètres. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. A partir de trois logements, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

Pour les pistes cyclables :

Si des pistes cyclables sont réalisées, leur largeur ne devra pas être inférieure à :

- 1,50 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation ;
- 2,50 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

#### Pour les chemins piétonniers :

Si des cheminements piétonniers sont réalisés, ils devront présenter une largeur minimum de 2 mètres et être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés.

### **3.2 - Les conditions d'accès aux voies**

#### **3.2.1 - Règle générale**

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

#### **3.2.2 - Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

### **Article 4 - Zone UEb - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

L'autorisation de construire ou de réaliser une installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable peut être refusée si le projet ne peut être raccordé au réseau public.

#### **4.2 - Assainissement**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif respectant la législation en vigueur. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie à la charge du propriétaire de façon à limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau récepteur d'eau, conformément à la note hydraulique jointe en annexe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention devront être conçues selon des méthodes alternatives (puits d'infiltration noues, tranchées et voies drainantes, ...) de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Dans le cadre d'opérations collectives d'aménagements (ZAC, lotissement, permis de construire groupé,...), le traitement des eaux pluviales pourra être réalisé pour l'ensemble de l'opération.

#### **4.4 - Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés à la charge du pétitionnaire.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

#### **4.5 - Collecte des déchets**

Un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction sauf pour les maisons individuelles.

### **Article 5 - Zone UEb - Superficie minimale des terrains constructibles**

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

### **Article 6 - Zone UEb - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, aux emprises publiques et aux espaces collectifs**

Toute construction doit s'implanter en recul d'au moins 5 mètres de l'*alignement*.

## Article 7 - Zone UEb - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 - Implantation par rapport aux limites latérales :

Toute *construction* doit s'implanter :

- Soit en *retrait* des *limites séparatives* avec un minimum 6 mètres,
- Soit sur une *limite séparative*, sous réserve, en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, de réaliser un mur coupe-feu, en respectant de l'autre côté un *retrait* d'au moins 6 mètres.

### 7.2. - Implantation par rapport aux fonds de parcelles

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* avec un minimum de 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux *annexes* et/ou aux *dépendances* qui peuvent s'implanter en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'au moins un mètre par rapport à la *limite séparative* si la préservation d'une haie existante le justifie.

## Article 8 - Zone UEb - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les bâtiments non jointifs doivent être édifiés à une distance suffisante pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement des engins de lutte contre l'incendie.

## Article 9 - Zone UEb - Emprise au sol des constructions

L'*emprise au sol* totale des constructions ne pourra excéder les pourcentages suivants, par rapport à la superficie totale de l'unité foncière :

| Secteurs                | UEb  | Secteur inondable |
|-------------------------|------|-------------------|
| Emprise au sol maximale | 70 % | 40 %              |

## Article 10 - Zone UEb - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un *gabarit* enveloppe, défini par une hauteur maximale de *façade* (H1) et une hauteur plafond des constructions (H2).

### 10.1. - La hauteur maximale des façades (H1)

La *hauteur maximale des façades* (H1) est limitée à 9 mètres.

### 10.3. - La hauteur plafond des constructions (H2)

La hauteur plafond des constructions (H2) ne peut excéder 12 mètres.

## Article 11 - Zone UEb - Aspect extérieur

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère (architectural, urbain et paysager) des lieux avoisinants.

### 12.1. - Constructions et clôtures

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

L'étude architecturale des bâtiments devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants. Les projets contemporains de qualité sont autorisés.

Afin de ne pas réduire la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques et de ne pas dépasser une hauteur maximale, autre que celle précédemment indiquée.

### 11.2. - Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, briques creuses, etc.... est interdit.

Les bardages en tôle non peinte, appliqués en façade sont interdits. La couleur des bardages et huisseries ne pourra excéder 3 teintes.

### 11.3. - Citerne et aires dépôts et de stockage

Les citernes de gaz ou de mazout, les aires de dépôts et de stockage doivent être placés en lieux peu visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure à feuilles persistantes.

### 11.4. - Couvertures

Les couvertures apparentes en tôle ondulée et en papier goudronné sont interdites.

Les flux rampants courants en toiture devront être masqués et intégrés dans la volumétrie de couverture du bâtiment.

L'utilisation de matériaux nécessaires à la mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire, toiture végétalisée...) est autorisée.

Toute installation en saillie est interdite sauf pour les installations permettant l'utilisation des énergies renouvelables.

### 11.5. - Clôtures



Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage vert entre poteaux métalliques, doublé d'une haie vive dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0.30 mètres de hauteur, piliers exclus.

#### **11.6. - Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.

#### **11.7. - Dépendances**

Les dépendances pourront être de matériaux différents de la construction principale, les pentes de toiture pourront être différentes de la construction principale. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tel que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdits.

#### **11.8. - Locaux techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans un muret technique en limite du domaine public. Les boîtes aux lettres seront de type AFNOR NF 27-405 (ou nouvelle norme si changement).

Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les dépendances, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

#### **11.9. - Antennes paraboliques**

Les antennes doivent être placées dans la mesure du possible à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, les antennes paraboliques seront placées de façon à ne pas faire saillie du volume enveloppe.

### **Article 12 - Zone UEb - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions

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

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions le justifiant.

Dans les secteurs inondables, les places doivent être réalisées dans le volume bâti ou sur la parcelle, à condition que soient utilisés des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Dans tous les secteurs, les places réalisées sur la parcelle doivent s'intégrer à une composition paysagère et être réalisées si possible en utilisant des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Voir annexe n°1 pour les normes applicables et les superficies à prendre en compte pour le stationnement des véhicules.

## **Article 13 - Zone UEb - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **13.1 - Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, après consultation du service espace vert de la commune, par des plantations dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

Sur chaque unité foncière, 30% de la superficie sera maintenue en pleine terre et traitée en espaces verts.

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche achevée de 100 m<sup>2</sup> de leur superficie.

### **13.2 - Dans le recul**

L'espace situé dans le recul doit faire l'objet d'un traitement paysager.

### **13.3 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de stationnement.

### **13.4 - Dispositions particulières**

#### **13.4.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Les coupes, abattages et défrichements concernant les bois, arbres ou haies sont soumis à déclaration préalable en mairie, et ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble concerné.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise, et après recommandations du service espace vert de la commune.

#### **13.4.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC sont soumis à déclaration.

|                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| <h2><b>Article 14 - Zone UEb - Possibilités maximales d'occupation du sol</b></h2> |
|------------------------------------------------------------------------------------|

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la zone UEz

### Caractère de la zone UEz

La zone UEz correspond à la ZAC Pornichet Atlantique ;

Le territoire de la ZAC Pornichet Atlantique est réparti comme suit :

UEzA : correspondant à une emprise d'aménagement linéaire de part et d'autre du boulevard de Saint Nazaire. Y sont distingués, sur chacune des rives du boulevard, les sous secteurs UEzA rive droite et UEzA rive gauche ;

UEzB : correspondant à une emprise d'aménagement longitudinale au mail central ;

UEzC : correspondant à l'emprise septentrionale en limite de l'espace boisé classé et aux habitations existantes en périphérie ;

UEzD : correspondant à un secteur d'aménagement spécifique partiellement boisé.

Les dispositions suivantes de la zone s'appliquent en sus des dispositions communes figurant dans la première partie et des annexes dudit règlement.

### **Article 1 - Zone UEz - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisations ;
2. Les décharges de quelque nature que ce soit ;
3. Dépôt et gardiennage de caravane-camping ;
4. Toute installation provisoire sans autorisation ou toute forme d'habitat non autorisé ;
5. toute construction au droit de passage des canalisations de transfert.

### **Article 2 - Zone UEz - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités commerciales de toute nature ;
2. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités de services divers ;
3. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités artisanales et tertiaires ;
4. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités d'hébergement touristique et hôtelier et aux services annexes qui les accompagnent ;

5. les établissements de soins, de santé et assimilés ;
6. les équipements collectifs ;
7. les équipements de loisir ;
8. l'édification des ouvrages et outillages techniques nécessaires aux services techniques pour le maintien de la sécurité ou pour la vie des usagers, peut être autorisée, ainsi que pour les ouvrages d'art public, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
9. les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des équipements de la ZAC, et à l'implantation des constructions.

### **Sont admises, en outre, en zones UEzA - UEzB**

Les constructions d'habitation existantes sur la zone et les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, ou la sécurité des établissements, sous réserve que leur SHON ne soit pas supérieur à 100 m<sup>2</sup> par logement et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment réservé à l'activité.

### **Sont admises, en outre, en zones UEzC - UEzD**

Le logement des professionnels pour autant que celui-ci soit intégré à l'activité de caractère artisanal ou libéral à la construction.

En aucun cas, la réalisation de ce logement ne peut être antérieure à la construction destinée à l'activité.

## **Article 3 - Zone UEz - Accès et Voiries**

### **3.1.- Accès**

#### **UEza boulevard rive droite- UEzB**

Toute construction ou toute installation doit être desservie par le mail central.

Le nombre d'accès à chaque parcelle est limité à deux en façade du mail.

#### **UEzA boulevard rive droite et rive gauche**

Toute création de nouvel accès privé est interdite, hors agglomération et hors zones urbanisées, sur les RD92 et 392. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

#### **UEzC - UEzD**

Toute construction ou toute installation sera desservie par une voie tertiaire raccordée à la voirie publique.

### **3.2. -Voirie**

Sauf indication du Schéma de secteur annexé au plan de zonage, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8

mètres. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules, type semi-remorque, puissent aisément faire demi-tour.

Toutefois la desserte des îlots ne comprenant qu'un nombre limité de lots ou des lots de superficie réduite pourra être assurée par des voies privées d'une emprise moindre sans être inférieure à 5 mètres de largeur à la condition que la longueur des voies concernées n'excède pas 10 mètres étant précisé que dans tous les cas, les terrains devront être desservis dans les conditions permettant la giration des véhicules de transport routier admis à circuler sur les voies publiques et n'entrant pas dans la catégorie des transports exceptionnels.

Les accès et voies réservés aux piétons doivent être équipés d'un éclairage public. Ils doivent être accessibles et utilisables à tout moment par les piétons, voitures d'enfants, handicapés et cycles non motorisés. Ils doivent permettre le passage des engins d'entretien.

## **Article 4 - Zone UEz - Desserte par les réseaux**

Il est fait obligation aux acquéreurs des parcelles privatives de raccorder les bâtiments aux réseaux publics ou concédés d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, de distribution d'énergie électrique ou de gaz et de téléphone par des canalisations souterraines. Aucun réseau non enterré n'est toléré.

Eu égard aux types d'installations projetées, un prétraitement des eaux d'assainissement ou des effluents divers avant rejet dans le réseau public sera imposé. Une convention d'autorisation de raccordement devra être sollicitée auprès du gestionnaire de réseau, ce en application du règlement d'assainissement en vigueur sur l'ensemble du territoire de la CARENE.

D'une façon générale, les acquéreurs sont tenus de subir toutes les servitudes nécessaires au passage sur leurs terrains de canalisations publiques, de toute nature, et à la construction d'équipements ponctuels de viabilité, telles qu'elles sont ou seront définies par la collectivité, les services publics, les concessionnaires ou pour leur compte. Toute construction est interdite à l'emplacement de ces servitudes.

Tout établissement doit être doté d'un local intégré à la construction pouvant recevoir les bennes réservées à la collecte des déchets non ménagers.

Ce local doit être intégré à la construction d'ensemble et répondre aux caractéristiques de chargements et de déchargement des bennes prévus à cet effet.

## **Article 5 - Zone UEz - Superficie minimale des terrains constructibles**

Le secteur peut être divisé en parcelles privatives selon des formes ou des dimensions en rapport avec les besoins des acquéreurs et des activités susceptibles d'y être implantées.

### **UEzA boulevard rive droite- UezB**

Toutes divisions de parcelles seront réalisées selon des directions rayonnantes concentriques indiquées au schéma de secteur annexé au plan de zonage, et perpendiculaires dans la section rectiligne du mail.

### **UEzA boulevard rive gauche**

Toutes divisions de parcelle seront réalisées perpendiculairement à l'axe de référence du boulevard de Saint-Nazaire (RD 92).

## **Article 6 - Zone UEz - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, aux emprises publiques et aux espaces collectifs**

### **UEzA rive droite et rive gauche - UEzB**

Les constructions sont obligatoirement implantées en recul de 30 mètres de l'axe du boulevard de Saint-Nazaire.

L'implantation des constructions sera réalisée par séquence maximale de 60 mètres dont 20 mètres réservés aux aménagements paysagés sur la largeur de la zone et sur une profondeur obligatoire minimale de 10 mètres (alignement des enseignes – 40 mètres de l'axe de RD 92).

Les directions rayonnantes concentriques et perpendiculaires des divisions (art 5) s'appliquent dans les mêmes obligations à l'implantation des constructions.

Aucune construction n'est admise en dehors des limites précises au schéma de secteur annexé au plan de zonage.

### **En toute zone**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voiries publiques ou privées.

## **Article 7 - Zone UEz - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **En toute zone**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. ( $H/2 > 3m$ ).

### **UEzC - UEzD**

Cette distance minimale autorisée peut être augmentée par rapport à la construction la plus proche édifiée sur ces parcelles voisines selon les règles suivantes :

EUzC :  $H \times 2$

EUzD :  $H \times 3$

## Article 8 - Zone UEz - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### UEzA boulevard rive droite et rive gauche- UEzB

Les constructions peuvent être mitoyennes ou accolées. Si les constructions ne sont pas mitoyennes ni accolées, la distance entre chaque bâtiment doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et plus haut sans être inférieure à 3 mètres ( $H/2 > 3m$ ).

### UEzC - UEzB mail

Les constructions peuvent être mitoyennes ou accolées dans la limite des emprises minimales admises par unité. Si les constructions ne sont pas mitoyennes ni accolées, la distance entre chaque bâtiment doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut dans la limite de l'emprise autorisée par parcelle.

## Article 9 - Zone UEz - Emprise au sol des constructions

### UEzA boulevard rive droite et rive gauche - UEzB mail

L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à l'appréciation des règles précédentes.

### UEzC Parc - zone d'emprise limitée

L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 30 % de la parcelle privative sans être supérieure à 300 m<sup>2</sup> par unité (ni inférieure à 250 m<sup>2</sup> de SHOB).

L'emprise au sol et la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain.

### UEzD Bois - zone d'emprise limitée

L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 25 % de la parcelle privative sans être supérieure à 200 m<sup>2</sup> par unité (ni inférieure à 250 m<sup>2</sup> de SHOB).

**Pour les zones UEzC ET UEzD** ne sont pas comprises dans l'emprise admise, les constructions semi enterrées (parking, locaux techniques, etc...) pour autant que leur hauteur n'excède pas 1.5m du TN moyen (polygone altimétrique de la parcelle).

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux installations et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

### Toutes zones

Adaptations mineures. Les constructions d'un seul niveau de hauteur, destinées à raccorder des bâtiments aux accès des immeubles, aux cheminements piétons couverts, à la protection des accès aux locaux techniques, aux abris, peuvent être autorisés hors emprise constructible.



## Article 10 - Zone UEz - Hauteur maximale des constructions

### Toutes zones

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur maximale des constructions est précisée au Plan d'Aménagement de Zone par secteurs d'aménagement et correspond à un volume constructible (NGF Velum) selon la référence moyenne du boulevard de Saint-Nazaire (NGF = 2300).

La hauteur maximale indiquée en NGF sur le schéma de secteur annexé au plan de zonage.

### UEzA boulevard rive droite et rive gauche

NGF 29.00 à un caractère obligatoire (une tolérance de + 100 m est admise au faîtage dans le cas de couverture en toiture des constructions ou couronnement des terrasses).

Tout édicule technique dépassant les hauteurs admises est interdit.

### UEzA boulevard rive droite et rive gauche mail/sud - UezB mail

NGF 32.00 est autorisée pour les constructions, est obligatoire pour les enseignes (une tolérance de +1m est admise au faîtage ou couronnement des terrasses).

Un dépassement partiel <40% par unité construite NGF 37.00 est tolérée dans la partie septentrionale de la zone UEzB mail en limite de la zone UEzC parc.

**UEzC parc** – NGF 32.00 – Tolérance partielle <40% NGF 37.00

**UEzD bois** – NGF 29.00 – Tolérance partielle <40% NGF 32.00

## Article 11 - Zone UEz - Aspect extérieur

Les constructions tant par leur situation, leurs dimensions, leur volume, leur architecture et leur silhouette doivent être significatives de l'image de marque du pôle d'activité « Pornichet-Atlantique » et se signaler par une recherche innovante de la conception et confortant les perspectives créées par le schéma de secteur annexé au plan de zonage.

Le caractère du site architecturé crée sera particulièrement recherché en façade du boulevard de Saint-Nazaire et de part et d'autre du mail.

Les ensembles immobiliers implantés dans les secteurs parc et bois devront concourir, par leur diversité, à créer un environnement propre à signifier l'identité de chacune des constructions, des constructeurs ou des architectes afin d'exprimer et de confirmer la qualité d'un lieu d'exception.

### Les clôtures

En règle générale, les clôtures ne sont pas admises.

Elles sont interdites en façade du boulevard de Saint-Nazaire et du mail.

Elles sont tolérées à la limite de la marge de recul (40m).

Dans les secteurs UEzA et UEzB, les clôtures ne seront autorisées qu'en continuité des constructions et selon leur alignement.

Dans les secteurs UEzC et UEzD, les clôtures peuvent être tolérées par enclos justifiés par la nécessité de protection et de sécurité des installations.

Celles-ci seront obligatoirement intégrées dans la plantation de haies taillées ou la création d'espaces verts.

## **Article 12 - Zone UEz - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et des installations selon une règle imposée par zone d'aménagement.

Selon les affectations, les règles suivantes sont imposées :

Pour les constructions à usage de commerce, de distribution alimentaire, le nombre de places en fonction de la surface de vente par fraction même incomplète :

- |                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1. jusqu'à 150 m <sup>2</sup> :  | 1 place pour 50m <sup>2</sup>     |
| 2. plus de 150m <sup>2</sup> :   | 4 places pour 100 m <sup>2</sup>  |
| 3. plus de 500 m <sup>2</sup> :  | 8 places pour 100 m <sup>2</sup>  |
| 4. plus de 2500 m <sup>2</sup> : | 17 places pour 200 m <sup>2</sup> |

Pour les constructions à usage de commerce autre qu'alimentaire, le nombre de places à prévoir en fonction de la surface de vente par fraction même incomplète :

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. jusqu'à 150 m <sup>2</sup> :  | 1 place pour 50m <sup>2</sup>    |
| 2. plus de 150 m <sup>2</sup> :  | 2 places pour 100 m <sup>2</sup> |
| 3. plus de 500 m <sup>2</sup> :  | 3 places pour 100 m <sup>2</sup> |
| 4. plus de 1000 m <sup>2</sup> : | 4 places pour 200 m <sup>2</sup> |
| 5. plus de 3000 m <sup>2</sup> : | 3 places pour 200 m <sup>2</sup> |

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement par établissement et par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage artisanal ou industriel : une place par établissement et par tranche de 200 m<sup>2</sup> ou SHOB.

Pour les établissements de santé :

1. 1 place pour 50 m<sup>2</sup> SHON (hors hébergement),
2. 1 place pour 5 lits d'hébergements.

Pour les établissements divers :

1. pour les restaurants de plus de 50 m<sup>2</sup> de salle de restaurant : 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
2. pour les hôtels et hôtels restaurants : 1 place pour 2 chambres,
3. pour le logement existant ou crée : 1 place par unité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables. Par ailleurs, il n'est pas fixé de normes pour les équipements publics non cités préalablement, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement desdits équipements.

### **UEzA boulevard rive droite et UEzB mail**

Les besoins en stationnement de chaque implantation pourront être assurés pour partie par l'offre de stationnement public (mail) à l'exception des véhicules de services ou d'exploitation (PL).

#### **Pour les autres secteurs :**

Les besoins en stationnement devront être assurés en priorité dans l'emprise admise en sous œuvre des constructions ou tolérés hors de l'emprise, le complément de stationnement nécessaire à l'exploitation pourra être réalisé dans l'espace libre de surface à condition que chacune unité de stationnement n'excède pas 10 véhicules et que leur réalisation soit intégrée dans l'environnement paysager.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

En plus des stationnements ci-dessus exigés pour le transport des personnes doivent être prévues dans les espaces privatifs des aires de stationnement de camions et de véhicules utilitaires en nombre suffisant eu égard à la nature de l'activité envisagée.

## **Article 13 UEz- Espaces boisés classés, espaces libres et plantations**

### **Toutes zones**

Certaines surfaces non bâties peuvent être aménagées pour l'exploitation ou le stockage liée à l'activité de l'établissement autorisé, sous condition d'intégration de ces espaces dans le projet architectural d'ensemble et compatible avec l'aménagement de zone.

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation, aires de stationnement et aires de service, doivent être obligatoirement aménagées en espaces plantés. Le plan de la nomenclature des plantations sera joint à la demande de permis de construire.

La marge de recul le long des voies publiques ou privées de desserte ainsi que les aires de stationnement pour véhicules légers, doivent notamment avoir un traitement de qualité en accord avec la végétation existante environnante et le projet architectural d'ensemble.

### **UEzC parc**

Le maintien partiel des sujets végétaux majeurs doivent être maintenues et pris en compte dans la conception du plan de masse.

### **UEzD bois**

La conservation partielle des massifs est souhaitable pour l'élaboration des plans de détail.

## **Article 14 - Zone UEz - Possibilités maximales d'occupation du sol**

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| UEZA                      | 69750         |
| UEZB                      | 55600         |
| UEZC                      | 52800         |
| UEZD                      | 12600         |
| <b>TOTAL SHON<br/>ZAC</b> | <b>190750</b> |

## Dispositions applicables à la zone UL

### Caractère de la zone UL

La zone UL est destinée aux activités touristiques et de loisirs en milieu urbain.

Elle comprend les 4 secteurs suivants :

- ULa : secteur ayant vocation à accueillir des résidences de tourisme ou équivalent ;
- ULa1 : secteur ayant vocation à accueillir des résidences de tourisme ou équivalent mais autorisant des hauteurs plus élevées que dans le secteur ULa ;
- ULb : secteur ayant vocation à accueillir les équipements sportifs et de loisirs ;
- ULc : secteur ayant vocation à accueillir des campings ;
- ULh : secteur ayant vocation à accueillir des hôtels ou équivalents.

Les dispositions suivantes de la zone s'appliquent en sus des dispositions communes figurant dans la première partie et des annexes dudit règlement.

|                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|
| <h3>Article 1 - Zone UL - Occupations et utilisations du sol interdites</h3> |
|------------------------------------------------------------------------------|

**Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions et établissements ne répondant pas au caractère de la zone, ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
2. les *constructions*, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
3. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure, d'équipements hydrauliques ou aux fouilles archéologiques ;
6. la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2 ;
7. Toutes constructions à usage d'habitation autres que celles admises en UL2 ;
8. Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
9. Les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets
10. Les garages collectifs de caravanes ;
11. Toute construction au droit de passage des canalisations de transfert.

Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteurs ULa et ULc :

12. L'installation et l'entreposage de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
13. le stationnement et l'entreposage de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remise où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
14. le camping.

## **Article 2 - Zone UL - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'elles soient liées aux besoins et fonctionnement des constructions autorisées dans la zone ;
2. les extensions et l'aménagement du *patrimoine bâti* faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette ;
3. les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ; ainsi que l'article 12 pour les maisons de retraite, les résidences de service, et les résidences pour les étudiants ;
4. les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des activités implantées dans la zone et intégrées au projet ;
5. les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

## **Article 3 - Zone UL - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **1.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies ouvertes à la circulation automobile :

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir;

- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 3,5 mètres. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. A partir de trois logements, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

#### Pour les pistes cyclables :

Si des pistes cyclables sont réalisées, leur largeur ne devra pas être inférieure à :

- 1,50 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation ;
- 2,50 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

#### Pour les chemins piétonniers :

Si des cheminements piétonniers sont réalisés, ils devront présenter une largeur minimum de 2 mètres et être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés.

### **3.2 - Les conditions d'accès aux voies**

#### **3.2.1 - Règle générale**

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

#### **3.2.2 - Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Toute création de nouvel accès privé est interdite, hors agglomération et hors zones urbanisées, sur les RD92 et 392. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

**Article 4 - Zone UL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

#### 4.1 - Alimentation en eau potable

L'autorisation de construire ou de réaliser une installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable peut être refusée si le projet ne peut être raccordé au réseau public.

#### 4.2 - Assainissement

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif respectant la législation en vigueur. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

#### 4.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie à la charge du propriétaire de façon à limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau récepteur d'eau, conformément à la note hydraulique jointe en annexe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention devront être conçues selon des méthodes alternatives (puits d'infiltration noues, tranchées et voies drainantes, ...) de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Dans le cadre d'opérations collectives d'aménagements (ZAC, lotissement, permis de construire groupé,...), le traitement des eaux pluviales pourra être réalisé pour l'ensemble de l'opération.

#### 4.4 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés à la charge du pétitionnaire.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

#### 4.5 - Collecte des déchets

Un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction sauf pour les maisons individuelles.

### Article 5 - Zone UL -Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.



En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

## **Article 6 - Zone UL - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

### **6.1 - Règle en ULa**

Toute *construction* doit s'implanter en *recul* de 5 mètres de l'*alignement*, et par séquence de *façade* de 15 mètres maximum.

### **6.2- Règle en ULa1**

Toute *construction* doit s'implanter en *recul* d'au moins 8 mètres par rapport au boulevard des Océanides.

Par rapport aux autres *voies* et *emprises publiques*, toute *construction* doit s'implanter en *recul* de 5 mètres.

### **6.3- Règle en ULb, ULc et ULh**

Toute *construction* doit s'implanter en *recul* minimum de 5 mètres de l'*alignement*.

### **6.4 - Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles visées aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément de *patrimoine* identifié au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la *construction* doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur, à l'*alignement* ou en *recul* d'au moins un mètre ;
2. les *extensions* des *constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité du *recul* existant ;
3. lorsque le projet de *construction* jouxte une *construction* existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée aux paragraphes ci-dessus, l'implantation d'une *construction* nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, dans un souci d'intégration paysagère ;
4. hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe des RD 92 et 392. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

## **Article 7 - Zone UL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

## 7.1 - Règle en ULa

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* de 3 mètres minimum par rapport aux *limites séparatives*.

## 7.2 - Règle en ULa1

1) Pour les terrains ayant une façade le long du boulevard des Océanides :

*Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :*

Toute *construction* doit s'implanter d'une *limite séparative* à l'autre.

*Implantation par rapport au fond de parcelle :*

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* avec un minimum de 3 mètres.

3) Pour les terrains ayant une façade le long des avenues Collet et Lucie, ou le long d'une autre voie, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont prescrites dans une bande de 10 mètres par rapport à l'alignement :

*Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :*

Toute *construction* doit s'implanter :

- soit sur une *limite séparative*, en respectant de l'autre côté un *retrait* d'au moins 3 mètres,
- soit en *retrait* des *limites séparatives* avec un minimum de 3 mètres.

*Implantation par rapport au fond de parcelle :*

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* avec un minimum de 3 mètres.

## 7.3- Règle en ULb

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* des *limites séparatives*, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## 7.4- Règle en ULc

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* de 6 mètres minimum par rapport aux *limites séparatives*.

## 7.5- Règle en ULh

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* des *limites séparatives*, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

## 7.6 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un *élément d'intérêt végétal paysager ou bâti* est identifié au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la *construction* doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur, en *limite séparative* ou en *retrait* d'au moins un mètre ;

2. les *extensions* des *constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité du retrait existant ;
3. les *dépendances* pourront s'implanter en *limite séparative* ou en *retrait* d'au moins un mètre ;
4. pour toute installation de *piscine de plein air*, un *retrait* minimum de 3 mètres doit être respecté par rapport aux *limites séparative* latérales et un *retrait* minimum de 6 mètres par rapport au fond de parcelle ;
5. les *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en *limite séparative* ou en *retrait* d'au moins un mètre.

## Article 8 - Zone UL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété.

Pour le calcul de la distance séparant les bâtiments, il convient de ne pas prendre en compte les *constructions* ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, les rampes, les saillies de la *façade* tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriel, marquises, pare-soleil, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures,...) auvents, portiques, bandeaux, appuis de fenêtre, ni aux débords de toiture ainsi qu'aux balcons d'un mètre maximum de profondeur par rapport à la *façade*.

### 8.1 - Règle en ULa

Sur un même terrain, les bâtiments non jointifs doivent être espacés les uns des autres à une distance au moins égale à 6 mètres.

### 8.2 - Règle en ULa1

Sur un même terrain, les bâtiments non jointifs doivent être espacés les uns des autres à une distance au moins égale à 5 mètres.

Cette règle est également applicable aux *dépendances*.

### 8.3 - Règle en ULb et ULh

Sur un même terrain, les bâtiments non jointifs doivent être espacés les uns des autres à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### 8.4- Règle en ULc

Sur un même terrain, les bâtiments non jointifs doivent être espacés les uns des autres à une distance au moins égale à 4 mètres.

### 8.5 - Dispositions particulières

Une distance différente de celle prévue aux paragraphes ci-dessus peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'un *élément d'intérêt végétal paysager ou bâti* est identifié au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme

devant être protégé, l'implantation de la *construction* doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;

2. lorsqu'il s'agit d'une *dépendance*, aucune distance minimale n'est imposée ;
3. lorsqu'il s'agit de l'installation de *piscines de plein air*, aucune distance minimale n'est imposée ;
4. lorsqu'il s'agit de projets *d'extension* ou d'amélioration d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du *retrait* existant.

## Article 9 - Zone UL - Emprise au sol des constructions

L'*emprise au sol* totale des *constructions* ne pourra excéder les pourcentages suivants, par rapport à la superficie totale de l'*unité foncière*:

| Secteurs                          | ULa et ULa1 | ULb                | ULc  | ULh  |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|------|------|
| <i>Emprise au sol</i><br>maximale | 40%         | Non<br>réglementée | 10 % | 40 % |

Les *piscines de plein air* ne sont pas assujetties à la limitation de l'*emprise au sol*.

## Article 10 - Zone UL - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des *constructions* est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une *hauteur maximale de façade* (H1), et une *hauteur plafond des constructions* (H2).

### 10.1. - La hauteur maximale des façades (H1)

En zone ULa :

La *hauteur maximale des façades* (H1) est limitée à 4 mètres.

En zone ULa 1 et ULh:

La *hauteur maximale des façades* (H1) est limitée à 14 mètres.

En zone ULb et ULc :

La *hauteur maximale des façades* (H1) n'est pas réglementée.

### 10.2. - La hauteur plafond des constructions (H2)

En zone ULa :

La hauteur plafond des constructions (H2) est limitée à 7 mètres.

En zone ULa 1 et ULh :

La hauteur plafond des constructions (H2) est limitée à 17 mètres.

En zone ULc :

La hauteur plafond des constructions (H2) est limitée à 4 mètres.

En zone ULb :

La hauteur plafond des constructions (H2) n'est pas réglementée.

## **Article 11 - Zone UL - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des *constructions*, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

### **11.1. - Matériaux et aspect des façades**

- les façades doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.
- les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.
- les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.
- les murs pignons et les murs de clôture doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.
- les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction participe à son environnement.
- les percements seront conçus pour conforter la composition générale des façades.
- les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

Sont interdits : les imitations de matériaux ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ne correspondant à aucune identité passée du bâtiment, les décors de façade surabondants.

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

Le couronnement des constructions doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent

un intérêt architectural, historique ou urbain. Les toitures en terrasse seront autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles ne recouvrent que des bâtiments de liaison d'une emprise au sol maximale représentant 30% de l'emprise totale du bâtiment.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier. Les toitures seront recouvertes soit d'ardoise, soit de tuiles plates de ton naturel uni ou, à défaut, de matériaux similaire par leur aspect, leur teinte et leur texture. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture). Les fenêtres de toits ne devront pas être en saillie du toit.

Les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier en ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies. Ils se feront dans l'alignement des fenêtres et des baies de la façade principale, seront d'un dimensionnement raisonnable, en s'écartant au maximum du faîtage.

### **11.3 - Emprises et volumétrie des clôtures**

#### **11.3.1- Clôtures édifiées dans une marge de recul**

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur en pierre ou maçonné ;
- de 1,80 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'une grille, d'un grillage ou de claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Il est recommandé de doubler ces éléments par une haie vive dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement. Mais la hauteur de l'ensemble ne peut excéder les limites indiquées ci-dessus.

En outre :

- les murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité ne doivent pas être démolis ; ils doivent être restaurés si nécessaire ;
- les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale est connue.
- les éléments maçonnés doivent être enduits et peints ;
- les brandes et filet pare-vents sont interdits.

#### **11.3.2- Clôtures en limites séparatives au-delà de la marge de recul**

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'une partie pleine de 40 cm maximum, surmontée d'un grillage et doublée d'une haie vive dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

Les éléments maçonnés doivent être enduits et peints.

#### **11.4 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1,7° du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver (cf. dispositions communes du règlement).

#### **11.5 - Dispositions diverses**

##### **11.5.1 - Antennes et éléments techniques**

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 1 mètre minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

##### **11.5.2 - Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

### **Article 12 - Zone UL - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Cet article concerne :

- les *constructions* nouvelles,
- les *extensions* des *constructions* existantes,
- les changements de destination des *constructions*,
- les *terrains de camping*.

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

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions le justifiant.

Dans les secteurs inondables, les places doivent être réalisées dans le volume bâti ou sur la parcelle, à condition que soient utilisés des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Dans tous les secteurs, les places réalisées sur la parcelle doivent s'intégrer à une composition paysagère et être réalisées si possible en utilisant des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Voir annexe n°1 pour les normes applicables et les superficies à prendre en compte pour le stationnement des véhicules.

## Article 13 - Zone UL - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

### 13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, après consultation du service espace vert de la commune, par des plantations dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

Sur chaque unité foncière, 50% de la superficie devra être maintenue en pleine terre et traitée en espaces verts.

En ULa et ULa1, les espaces verts seront plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 100 mètres carrés de leur superficie.



### **13.2 - Dans le recul**

L'espace situé dans le recul doit faire l'objet d'un traitement paysager.

### **13.3 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

### **13.4 - Dispositions particulières**

#### **13.4.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Les coupes, abattages et défrichements concernant les bois, arbres ou haies sont soumis à déclaration préalable en mairie, et ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble concerné.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise, et après recommandations du service espace vert de la commune.

#### **13.4.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC sont soumis à déclaration.

## **Article 14 - Zone UL - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## CHAPITRE II-

---

# LES ZONES A URBANISER

---

## Dispositions applicables à la zone 1AU

### Caractère de la zone 1AU

La zone 1 AUCa est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Cette zone correspond au lieu-dit L'île de Redonnis, et elle permet l'extension de la ZAC des Redonnées.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables à la zone 1AUCa portée au plan sont celles de la zone urbaine affectée du même indice (UCa), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

Les dispositions suivantes de la zone s'appliquent en sus des dispositions communes figurant dans la première partie et des annexes dudit règlement.

Chaque opération à vocation de logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux, lorsqu'il s'agit d'une opération publique, et au moins 20% de logements locatifs sociaux de plus de 2 500m<sup>2</sup> de SHON lorsqu'il s'agit d'une opération privée.

Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

### **Article 1 - Zone 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

### **Article 2 - Zone 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ; ainsi que l'article 12 pour les maisons de retraite, les résidences de services et les résidences pour les étudiants ;
2. les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;
3. toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches) ;
4. l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant ;
5. les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés à condition qu'elles aient été prévues dans le schéma d'aménagement de la zone.

### **Article 3 - Zone 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Les règles applicables sont celles de la zone UCa affectée du même indice ainsi que les présentes dispositions réglementaires.**

#### **3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

##### Pour les voies ouvertes à la circulation automobile :

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 3,5 mètres. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. A partir de trois logements, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

##### Pour les pistes cyclables :

Si des pistes cyclables sont réalisées, leur largeur ne devra pas être inférieure à :

- 1,50 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation ;

- 2,50 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

#### Pour les chemins piétonniers :

Si des cheminements piétonniers sont réalisés, ils devront présenter une largeur minimum de 2 mètres et être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés.

### **3.2 - Les conditions d'accès aux voies**

#### **3.2.1 - Règle générale**

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

#### **3.2.2 - Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

### **Article 4 - Zone 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

Les règles applicables sont celles de la zone UCa affectée du même indice ainsi que les présentes dispositions réglementaires.

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

L'autorisation de construire ou de réaliser une installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable peut être refusée si le projet ne peut être raccordé au réseau public.

#### **4.2 - Assainissement**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif respectant la législation en vigueur. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie à la charge du propriétaire de façon à limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau récepteur d'eau, conformément à la note hydraulique jointe en annexe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention devront être conçues selon des méthodes alternatives (puits d'infiltration noues, tranchées et voies drainantes, ...) de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

L'aménagement de la zone devra être précédé d'une étude hydraulique détaillée prenant en compte la nature des sols, la nature des terrains, et la topographie du site afin de dimensionner les équipements hydrauliques nécessaires. L'ensemble des équipements demandés sera envisagé sur l'unité foncière du projet.

#### **4.4 - Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés à la charge du pétitionnaire.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

#### **4.5 - Collecte des déchets**

Un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction sauf pour les maisons individuelles.

### **Article 5 - Zone 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles**

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

### **Article 6 - Zone 1AU - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

A défaut d'alignement ou de marges de recul portées sur le plan, dans le cadre d'opération d'ensemble, toute construction doit s'implanter en recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

## **Article 7 - Zone 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit s'implanter :

- soit sur une limite séparative en respectant de l'autre côté un retrait d'au moins 3 mètres,
- soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

## **Article 8 - Zone 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 9 - Zone 1AU - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder les pourcentages suivants, par rapport à la superficie totale de l'unité foncière :

| <b>Destination des constructions</b> | <b>Habitat semi-collectif</b> | <b>Habitat individuel groupé</b> | <b>Habitat individuel en lot libre et autre construction</b> |
|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Emprise au sol maximale              | 75%                           | 60%                              | 50%                                                          |

## **Article 10 - Zone 1AU - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un *gabarit* enveloppe, défini par une hauteur maximale de *façade* (H1), et une *hauteur plafond des constructions* (H2).

### **10.1 - La hauteur maximale des façades (H1)**

La hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 6 mètres.

### **10.2 - La hauteur plafond des constructions (H2)**

La hauteur plafond des constructions (H2) ne peut excéder 10 mètres.

## **Article 11 - Zone 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage**

### **11.1 - Dispositions générales**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente).

#### **11.1.1 - Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

#### **11.1.2 - Façades et pignons**

Les façades doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies créées sur les façades doivent avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction participe à son environnement.

Les percements seront plus hauts conçus pour conforter la composition générale des façades.



Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

### 11.1.3 - Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.

Les toitures en terrasse seront autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles ne recouvrent que des bâtiments de liaison d'une emprise au sol maximale représentant 30% de l'emprise totale du bâtiment.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier. Les toitures seront recouvertes soit d'ardoise, soit de tuiles plates de ton uni naturel, ou, à défaut, de matériaux similaire par leur aspect, leur teinte et leur texture. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc.) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint, en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

## 11.2 - Emprises et volumétrie des clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

### 11.2.1- Clôtures nouvelles édifiées dans une marge de recul

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur en pierre ou maçonné ;
- de 1,80 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'une grille, d'un grillage ou de claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Il est opportun de doubler ces éléments par une haie vive dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement. Mais la hauteur de l'ensemble ne peut excéder les limites indiquées ci-dessus.

En outre :

- les murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité ne doivent pas être démolis ; ils doivent être restaurés si nécessaire,
- les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale est connue,

- les éléments maçonnés doivent être enduits et peints,
- les brandes et filet pare-vents sont interdits.

### **11.2.2- Clôtures nouvelles en limites séparatives au-delà de la marge de recul**

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'une partie pleine de 40 cm maximum, surmontée d'un grillage et doublée d'une haie vive dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

Les éléments maçonnés doivent être enduits et peints.

## **11.3 - Dispositions diverses**

### **11.3.1 - Antennes et éléments techniques**

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 1 mètre minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

### **11.3.2 - Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## **Article 12 - Zone 1AU - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions

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

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions le justifiant.

Dans les secteurs inondables, les places doivent être réalisées dans le volume bâti ou sur la parcelle, à condition que soient utilisés des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Dans tous les secteurs, les places réalisées sur la parcelle doivent s'intégrer à une composition paysagère et être réalisées si possible en utilisant des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Voir annexe n°1 pour les normes applicables et les superficies à prendre en compte pour le stationnement des véhicules.

## **Article 13 - Zone 1AU - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **13.1 - Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, après consultation du service espace vert de la commune, par des plantations dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

Sur chaque unité foncière, les pourcentages de la superficie du terrain seront maintenus en pleine et traités en espaces verts comme indiqué ci-dessous :

| <b>Destination des constructions</b> | <b>Habitat semi-collectif</b> | <b>Habitat individuel groupé</b> | <b>Habitat individuel en lot libre et autre construction</b> |
|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Emprise d'espaces verts              | 15%                           | 20%                              | 25%                                                          |

Les espaces verts seront de préférence d'un seul tenant, et devront être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche achevée de 100 mètres carrés de leur superficie.

Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les structures de jeux pour enfants.

Des espaces verts de l'opération pourront accessoirement comporter les dispositifs de régulation des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

## **13.2 - Dispositions particulières**

### **13.2.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Les coupes, abattages et défrichements concernant les bois, arbres ou haies sont soumis à déclaration préalable en mairie, et ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble concerné.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise, et après recommandations du service espace vert de la commune.

### **13.2.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC sont soumis à déclaration.

## **Article 14 - Zone 1AU - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la zone 2AU

### Caractère de la zone 2AU

Les zones 2 AU sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Les secteurs 2AU correspondent aux lieux-dits suivants :

- Le village d'Ermur
- La butte d'Ermur
- La Villes Mahaut
- Le Petit Canon en prolongement de la ZAC de l'Ile Pré
- L'Ile des Ruisseaux

Les dispositions suivantes de la zone s'appliquent en sus des dispositions communes figurant dans la première partie et des annexes dudit règlement.

Chaque opération à vocation de logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux, lorsqu'il s'agit d'une opération publique, et au moins 20% de logements locatifs sociaux de plus de 2 500m<sup>2</sup> de SHON lorsqu'il s'agit d'une opération privée.

Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

### **Article 1 - Zone 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 2AU 2 suivant.

### **Article 2 - Zone 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) ;
2. Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

**Article 3 - Zone 2AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

**Article 4 - Zone 2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

Non réglementé.

**Article 5 - Zone 2AU - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article 6 - Zone 2AU - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en recul d'au moins 3 mètres.

**Article 7 - Zone 2AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres.

**Article 8 - Zone 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 9 - Zone 2AU - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article 10 - Zone 2AU - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

### **Article 11 - Zone 2AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage**

Non réglementé.

### **Article 12 - Zone 2AU - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

### **Article 13 - Zone 2AU - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé.

### **Article 14 - Zone 2AU - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## CHAPITRE III

---

# LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

---



## Dispositions applicables à la zone A

### Caractère de la zone A

La zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, localisés principalement sur la partie Nord du territoire communal, protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Un sous-secteur Ae est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

Les dispositions suivantes de la zone s'appliquent en sus des dispositions communes figurant dans la première partie et des annexes dudit règlement.

### **Article 1 - Zone A - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 2 - Zone A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **2.1 – Règle générale**

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (*art. L. 311-1 du code rural*) telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ... et localisées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitations concernés ;
2. L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle. Dans ce cadre, les extensions limitées (*30 % maximum de l'emprise au sol initiale*) sont admises sous réserve de préserver le caractère architectural originel ;
3. Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole, le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, à condition de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des

murs porteurs existe (dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m) ;

- 4 La reconstruction sur le même terrain, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- 5 Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ; ainsi que l'article 12 pour les maisons de retraite, les résidences de service, les résidences pour les étudiants ;
- 6 Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone.

## 2.2 – Règle en zone Ae

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'une déchetterie et de la serre municipale.

## Article 3 - Zone A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 6 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

### 3.2 - Conditions d'accès aux voies

#### 3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

#### 3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Toute création de nouvel accès privé est interdite, hors agglomération et hors zones urbanisées, sur les RD92 et 392. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

## **Article 4 - Zone A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

L'autorisation de construire ou de réaliser une installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable peut être refusée si le projet ne peut être raccordé au réseau public.

### **4.2 - Assainissement**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif respectant la législation en vigueur. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

### **4.3- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie à la charge du propriétaire de façon à limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau récepteur d'eau, conformément à la note hydraulique jointe en annexe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention devront être conçues selon des méthodes alternatives (puits d'infiltration noues, tranchées et voies drainantes, ...) de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

### **4.4 - Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

### **4.5 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

## **Article 5 - Zone A - Superficie minimale des terrains constructibles**

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

## **Article 6 - Zone A - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

### **6.1 – Règle générale**

Toute construction doit s'implanter en recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement.

### **6.2 – Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles visées aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 1 les constructions (couverture de fumière, aire d'exercice,...) à réaliser dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments d'exploitation agricole pourront s'implanter à l'alignement ou en recul minimum d'un mètre,
- 2 hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe des RD 92 et 392. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

## **Article 7 - Zone A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* par rapport aux *limites séparatives*. Ce dernier doit être au moins égal à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

## **Article 8 - Zone A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 9 - Zone A - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article 10 - Zone A - Hauteur maximale des constructions**

La *hauteur* des constructions n'est pas limitée.

Toutefois, pour les constructions à destination d'habitation, la *hauteur maximale des façades* (H1) est limitée à 6 mètres et la *hauteur plafond des constructions* (H2) ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur H1 du projet de construction.

## **Article 11 - Zone A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage**

### **11.1 - Dispositions générales**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre), destinés à être recouverts, doivent être enduits. Le choix des matériaux doit être effectué, d'une part en recherchant une harmonie avec les constructions avoisinantes, de manière à ce que le projet demeure discret dans son environnement, et d'autre part, qu'ils offrent des garanties de bonne conservation dans le temps.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site.

Toutes les façades et pignons de la construction doivent être traités avec le même soin.

Les ouvertures doivent être conçues pour assurer une harmonie d'ensemble de la construction.

### **11.2 - Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions**

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale de :

- 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné ;
- 1,40 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'une grille ou d'un barreaudage. Dans ce cas, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les portails doivent être conçus, tant dans leur dimension que dans le choix des matériaux, en harmonie avec la construction et la clôture.

### **11.3 - Dispositions particulières**

Outre le respect des dispositions ci-dessus :

- les travaux réalisés, y compris les ravalements, sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, identifiée au plan de zonage comme présentant un intérêt architectural ou paysager, doivent être conçus pour mettre en valeur les caractéristiques de cette construction ;
- les éléments architecturaux et / ou de modénature existants, de même que les murs ou ouvrages en pierre ou brique, prévus pour être apparents, doivent être préservés et mis en valeur.

#### **11.4 - Eléments de bâti ou ensemble à protéger (article L 123-1,7° du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7° du code de l'urbanisme (ensembles cohérents et bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

#### **11.5 - Dispositions diverses**

##### **11.5.1 - Antennes et éléments techniques**

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 1 mètre minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

##### **11.5.2 - Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

|                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <h3><b>Article 12 - Zone A - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</b></h3> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies selon les règles exposées dans la présente annexe.

## **Article 13 - Zone A - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **13.1 - Dispositions générales**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, après consultation du service espace vert de la commune, par des plantations dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

### **13.2 - Dispositions particulières**

#### **13.2.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Les coupes, abattages et défrichements concernant les bois, arbres ou haies sont soumis à déclaration préalable en mairie, et ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble concerné.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise, et après recommandations du service espace vert de la commune.

#### **13.2.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC sont soumis à déclaration.

## **Article 14 - Zone A - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## Dispositions applicables à la zone N

### Caractère de la zone N

La zone N est destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

Elle comprend 4 sous secteurs :

- N : zone qui correspond aux espaces bocagers de la partie Nord et Est de la commune.
- Ns: zone délimitant les espaces, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.
- Np : espaces portuaires.
- Nm : espaces maritimes (domaine public maritime).

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- de préserver la richesse des milieux naturels de PORNICHET,
- de préserver les éléments paysagers du site (espaces boisés, sentiers, végétation).

Les dispositions suivantes de la zone s'appliquent en sus des dispositions communes figurant dans la première partie et des annexes dudit règlement.

### **Article 1 - Zone N - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

### **Article 2 - Zone N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Dans la zone N, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
2. Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve d'une bonne insertion dans le site,



3. Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables,
4. sans changement de destination, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du P.O.S., sans élévation et sous réserve que cette rénovation se fasse en harmonie avec la construction d'origine ;
5. les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone.

**Dans les secteurs Ns, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique :**

En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R 146-1 dudit Code, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les chemins piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelque soit leur superficie) ;
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installation nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - Les aménagements (y compris hydrauliques) nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute ;
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevages ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'environnement.

En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être admises, après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 : les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, aires naturelles de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R442-2-b du Code de l'Urbanisme, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

**Dans le secteur Nm, sont admis, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique :**

1. Les aménagements légers peuvent être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion de ces espaces remarquables, à leur mise en valeur notamment économique ou le cas échéant à leur ouverture au public dans les conditions fixées par décret
2. Les constructions d'équipements commerciaux et de services liés à l'activité de la plage, son exploitation, son animation ou son développement, les équipements de sécurité, les équipements sanitaires, sont autorisées dès lors qu'elles sont inscrites dans l'application du Décret Plage n°2006-608 du 26 mai 2006.
3. La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et lieux peut être admise après enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83 – 630 du 12 juillet 1985.

**Dans le secteur Np, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les équipements techniques sous réserve qu'ils soient liés aux réseaux urbains,
2. Les constructions à vocation artisanale ou d'activités, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la navigation de plaisance (accastillage, réparation navale),
3. Les constructions d'équipements commerciaux et de services liés à l'activité du port, son exploitation, son animation ou son développement,
4. Le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de la zone, sous réserve que celui-ci soit inclus dans le volume du bâti,
5. Les affouillements et exhaussements du sol qui se justifient pour des travaux de construction ou d'aménagement.

|                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Article 3 - Zone N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</b></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies ouvertes à la circulation automobile :

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 3,5 mètres. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. A partir de trois logements, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

Pour les pistes cyclables :

Si des pistes cyclables sont réalisées, leur largeur ne devra pas être inférieure à :

- 1,50 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation ;
- 2,50 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

Pour les chemins piétonniers :

Si des cheminements piétonniers sont réalisés, ils devront présenter une largeur minimum de 2 mètres et être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés.

## **3.2 - Les conditions d'accès aux voies**

### **3.2.1 - Règle générale**

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

### **3.2.2 - Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Toute création de nouvel accès privé est interdite, hors agglomération et hors zones urbanisées, sur les RD92 et 392. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

## **Article 4 - Zone N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

L'autorisation de construire ou de réaliser une installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable peut être refusée si le projet ne peut être raccordé au réseau public.

### **4.2 - Assainissement et eaux pluviales**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public ou en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome doit être réalisable et respecter la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Hormis en zone Nm, les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie à la charge du propriétaire de façon à limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau récepteur d'eau, conformément à la note hydraulique jointe en annexe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention devront être conçues selon des méthodes alternatives (puits d'infiltration noues, tranchées et voies drainantes, ...) de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

### **4.3 – Réseaux divers**

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés – sur l'unité foncière – en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

#### 4.4 - Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains.

### Article 5 - Zone N - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

### Article 6 - Zone N - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

#### 6.1. Règle en N

Toute *construction* autorisée doit s'implanter en *recul* avec un minimum de 5 mètres de l'*alignement*.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et déjà implantées dans la marge de recul, qui pourront être autorisés dans la continuité du recul existant.

#### 6.2. Règle en Ns

Toute construction autorisée doit s'implanter en *recul* avec un minimum de 5 mètres de l'*alignement*.

#### 6.3. Règle en Np

Toute construction doit être implantée de manière à ce que tout point de la construction soit situé en *recul* avec un minimum de 5 mètres de l'arête extérieure du terre-plein.

#### 6.4. Règle en Nm

Toute construction autorisée doit s'implanter sur la limite séparant le domaine public communal et le domaine public maritime (au pied du remblai ou au pied de la dune) y compris pour les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes.

#### 6.5 - Disposition particulière

Hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe des RD 92 et 392.

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

## **Article 7 - Zone N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit s'implanter :

- soit sur une *limite séparative*, en respectant de l'autre côté un *retrait* d'au moins 3 mètres,
- soit en *retrait* des *limites séparatives* avec un minimum de 3 mètres.

## **Article 8 - Zone N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments sur un même terrain.

Pour le calcul de la distance séparant les bâtiments, il convient de ne pas prendre en compte les *constructions* ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, les rampes, les saillies de la *façade* tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures,...) auvents, portiques, bandeaux, appuis de fenêtre, ni aux débords de toiture ainsi qu'aux balcons d'un mètre maximum de profondeur par rapport à la *façade*.

### **8.1. Dans le secteur Np**

Sur un même terrain, les bâtiments non jointifs doivent être espacés les uns des autres de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### **8.2. Dans le secteur Nm**

Sur un même terrain, les bâtiments non jointifs doivent être espacés les uns des autres à une distance au moins égale à 50 mètres.

### **8.3. Dans le reste de la zone**

Non réglementé

## **Article 9 - Zone N - Emprise au sol des constructions**

### **9.1. Dans le secteur Np et Ns**

L' emprise au sol ne devra pas excéder 10%.

## 9.2. Dans le reste de la zone

Non réglementé

### Article 10 - Zone N - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des *constructions* est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une *hauteur maximale de façade* (H1), et une *hauteur plafond des constructions*(H2).

#### 10.1 - La hauteur maximale des façades (H1)

*En secteurs Nm et Ns*

La hauteur maximale des façades (H1) limitée à 3 mètres.

Dans tout les cas, il ne pourra pas dépasser de plus 60 cm la limite haute du parapet sur la plage des Libraires.

*Dans le reste de la zone*

La hauteur maximale des façades (H1) n'est pas réglementée.

#### 10.2 - La hauteur plafond des constructions (H2)

*En secteurs Nm et Ns*

La hauteur plafond des constructions (h2) ne peut excéder 4 mètres.

Dans tout les cas, elle ne pourra pas dépasser de plus 60 cm la limite haute du parapet sur la plage des Libraires.

*En secteurs Np*

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote de 8 mètres des cartes marines (amorce du terre-plein).

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 9 mètres.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée ponctuellement pour des raisons techniques ou fonctionnelles qui devront être justifiées et ne pouvant pas être remplacées par d'autres options techniques.

La hauteur maximale des constructions à usage de service d'intérêt collectif n'est pas limitée.

*Dans le reste de la zone*

La hauteur plafond des constructions (h2) n'est pas réglementée.

### Article 11 - Zone N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

### 11.1. Règle générale

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère (architectural, urbain et paysager) des lieux avoisinants. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

### 11.2. Dans le secteur Np

Toute construction doit mettre en valeur l'image portuaire.

La toiture des constructions sera réalisée en terrasse ou aura des pentes comprises entre 30° et 50°. Les bâtiments comportant un toit devront être recouverts d'ardoise ou d'un matériau similaire ayant le même aspect.

L'utilisation de fibrociment, palplanche, structures métalliques, tôles ondulées ou plates, métalliques et PVC, est interdite.

Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les dépendances, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### 11.3. Dans le secteur Nm et Ns

L'utilisation de fibrociment, palplanche, structures métalliques, tôles ondulées ou plates, métalliques ou matériaux goudronnés, est interdite pour la toiture. Les matériaux de couverture présenteront des teintes claires.

Pour les façades, les matériaux utilisés devront présenter des qualités suffisantes de résistance mécanique et de tenue dans le temps. Les matériaux brillants et de qualité médiocre sont interdits. Les teintes claires seront préférées pour favoriser l'intégration d'ensemble.

## **Article 12 - Zone N - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

## **Article 13 - Zone N - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### 13.1 - Principes généraux



Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, après consultation du service espace vert de la commune, par des plantations dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

### **13.2 - Dans le recul**

L'espace situé dans le recul doit faire l'objet d'un traitement paysager.

### **13.3 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface en Ns et Np**

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

### **13.4 - Dispositions particulières**

#### **13.4.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Les coupes, abattages et défrichements concernant les bois, arbres ou haies sont soumis à déclaration préalable en mairie, et ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble concerné.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise, et après recommandations du service espace vert de la commune.

#### **13.4.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC sont soumis à déclaration.

## **Article 14 - Zone N - Coefficient d'occupation du sol**

Les possibilités maximales d'occupations du sol sont celles qui résultent de l'application des articles N 3 à N 13.

## Dispositions applicables à la zone NL

### Caractère de la zone NL

Les zones NL correspondent aux secteurs à vocation naturelle destinés aux activités de loisirs.

Ces zones sont réparties comme suit :

- NLa : correspond à des zones naturelles destinées aux aires naturelles de camping.
- NLb : correspond à des zones naturelles destinées aux loisirs de plein air;

Les dispositions règlementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- de maintenir et/ou de développer les activités de loisirs en milieu naturel,
- de préserver la richesse des milieux naturels de PORNICHET,
- de préserver les éléments paysagers du site (espaces boisés, sentiers, végétation).

Les dispositions suivantes de la zone s'appliquent en sus des dispositions communes figurant dans la première partie et des annexes dudit règlement.

### **Article 1 - Zone NL - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

### **Article 2 - Zone NL - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### 1. Dans le secteur NLa

- L'ouverture ou l'extension de terrains de camping ou le stationnement de caravanes.
- Les aires naturelles de camping.

#### 2. Dans le secteur NLb

- Les constructions à usage d'activités sportives et de loisirs ainsi que les constructions directement liées et nécessaires au bon fonctionnement de ces activités.

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

- Les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve d'une bonne insertion dans le site (bassins tampons, postes de relèvement des eaux usées notamment).
- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- La réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du P.O.S., sans élévation et sous réserve que cette rénovation se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

### **Article 3 - Zone NL - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Accès :**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (d'une largeur minimale de 3,50 m).

Toute autorisation peut 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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute création de nouvel accès privé est interdite, hors agglomération et hors zones urbanisées, sur les RD92 et 392. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

#### **3.2. Voirie :**

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

##### **3.2.1. Pour les voies ouvertes à la circulation automobile**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Pour les voies en impasse, une palette de retournement est obligatoire.

### **3.2.2. Pistes cyclables**

L'ouverture de pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

6. 1,5 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation,
7. 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

### **3.2.3. Cheminements piétonniers**

L'ouverture de cheminements piétonniers est soumise aux conditions suivantes :

8. largeur minimale de 2 mètres,
9. les accès doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés.

## **Article 4 - Zone NL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **Alimentation en eau potable**

L'autorisation de construire ou de réaliser une installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable peut être refusée si le projet ne peut être raccordé au réseau public.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article NL 2, sont interdits.

### **Réseau d'assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

### **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public ou en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome doit être réalisable et respecter la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie à la charge du propriétaire de façon à limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau récepteur d'eau, conformément à la note hydraulique jointe en annexe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention devront être conçues selon des méthodes alternatives (puits d'infiltration noues, tranchées et voies drainantes, ...) de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

## Réseaux électriques et de télécommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés – sur l'unité foncière – en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

## Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains.

# Article 5 - Zone NL - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

# Article 6 - Zone NL - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

## 6.1 - règle générale

Toute *construction* doit s'implanter en *recul* d'au moins 5 mètres par rapport à l'*alignement*.

## 6.2 - Disposition particulière

Hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe des RD 92 et 392.

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

## **Article 7 - Zone NL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 Règle en zone NLa**

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* des *limites séparatives*, en respectant une marge au moins égale à 6 mètres.

### **7.2. Règle en zone Nlb**

Toute *construction* doit s'implanter en *limite séparative*, ou en *retrait* en respectant une marge au moins égale à 3 mètres.

## **Article 8 - Zone NL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments sur un même terrain.

Pour le calcul de la distance séparant les bâtiments, il convient de ne pas prendre en compte les *constructions* ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, les rampes, les saillies de la *façade* tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, orielles, marquises, pare-soleil, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures,...) auvents, portiques, bandeaux, appuis de fenêtre, ni aux débords de toiture ainsi qu'aux balcons d'un mètre maximum de profondeur par rapport à la *façade*.

### **8.1 Dans le secteur NLa**

Sur un même terrain, les bâtiments non jointifs doivent être espacés les uns des autres à une distance au moins égale à 4 mètres.

### **8.2. Dans le secteur en Nlb**

Non réglementé.

## **Article 9 - Zone NL - Emprise au sol des constructions**

### **9.1 Dans le secteur NLa**

L'emprise au sol n'excédera pas 10%.

## 9.2. Dans le secteur en Nlb

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

# Article 10 - Zone NL - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des *constructions* est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une *hauteur maximale de façade* (H1), et une *hauteur plafond des constructions*(H2).

## 10.1 Dans le secteur NLa

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

La hauteur plafond des constructions (H2) est fixée à 4 mètres.

## 10.2. Dans le secteur en Nlb

Non réglementé.

# Article 11 - Zone NL - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère (architectural, urbain et paysager) des lieux avoisinants. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

# Article 12 - Zone NL - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions.

## 12.1 Dans le secteur NLa

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).



## **12.2. Dans le secteur en Nlb**

Non réglementé

## **Article 13 - Zone NL - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **13.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Les coupes, abattages et défrichements concernant les bois, arbres ou haies sont soumis à déclaration préalable en mairie, et ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble concerné.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise, et après recommandations du service espace vert de la commune.

### **13.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC sont soumis à déclaration.

### **13.3. Plantations sur les parcs de stationnement**

#### **13.3.1. Dans le secteur en Nla**

Les parcs de stationnement doivent être traités à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

#### **13.3.2. Dans le secteur en Nlb**

Non réglementé.

## **Article 14 - Zone NL - Coefficient d'occupation du sol**

### **14.1. Dans le secteur NLa**

La densité maximale des terrains de camping caravanning est fixée à 80 emplacements à l'hectare.

### **14.2. Dans le secteur NLb**

Non réglementé

## Dispositions applicables à la zone NH

### Caractère de la zone NH

- Nh : espaces naturels pouvant recevoir quelques constructions neuves dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie et réseaux).
- Nhg : aire d'accueil des gens du voyage.
- Nh1 : espaces où sont autorisés les changements de destination pour des entrepôts, des activités d'intérêt collectif ou des services publics.

La zone Nh correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du PLU.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes : Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole.

Elle comprend le secteur Nh1, permettant exclusivement le changement de destination des constructions existantes en entrepôt ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions suivantes de la zone s'appliquent en sus des dispositions communes figurant dans la première partie et des annexes dudit règlement.

### **Article 1 - Zone NH - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **En zone Nh ; Nh1, sont interdites :**

- toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
- la restauration de bâtiment en ruine visée au second alinéa de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme ;
- la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2 ;
- L'installation et l'entreposage de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;

- le stationnement et l'entreposage de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remise où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- le camping ;
- Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- La construction d'éoliennes et de supports d'antennes ;
- Toute construction nouvelle à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs ;

**Dans le secteur en Nhg, sont interdites, en plus des interdictions communes citées ci-dessus, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2 ;
- Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- La construction d'éoliennes et de supports d'antennes ;
- Toute construction nouvelle à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs ;
- la restauration de bâtiment en ruine visée au second alinéa de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme ;
- la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

|                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Article 2 - Zone NH - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Sont admises, dès lors qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

**Dans le secteur en Nh**

1. l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU limitées à 50 m<sup>2</sup> de SHOB ne comprenant ni les terrasses, ni les piscines découvertes ;

2. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur un élément de *patrimoine* faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
3. L'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abri de jardin, garage,...), sous réserve que le volume initial du bâtiment ne soit pas surélevé, que l'extension ne dépasse pas 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, par rapport à l'emprise du bâtiment existant à la date de la publication du PLU, et que sa réalisation ne diminue pas les distances sanitaires vis-à-vis des exploitations agricoles voisines.

#### **Dans le secteur en Nh1**

Seul le changement de destination des constructions existantes en entrepôt ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est admis.

Aucune extension, construction n'est autorisée liée ou non au changement de destination.

#### **Dans le secteur en Nhg**

Les installations et utilisations du sol admises sont limitées à celles nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage notamment les bâtiments sanitaires et les bâtiments de services.

|                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <h3><b>Article 3 - Zone NH - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</b></h3> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **3.1 - Règle générale**

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

#### **3.2 - Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Toute création de nouvel accès privé est interdite, hors agglomération et hors zones urbanisées, sur les RD92 et 392. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

#### **3.3 - Voirie :**

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

### **3.3.1. Pour les voies ouvertes à la circulation automobile**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Pour les voies en impasse, une palette de retournement est obligatoire à partir de 3 logements desservis.

### **3.3.2. Pistes cyclables**

L'ouverture de pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

10. 1,5 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation
11. 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

### **3.3.3. Cheminements piétonniers**

L'ouverture de cheminements piétonniers est soumise aux conditions suivantes :

12. largeur minimale de 2 mètres
13. les accès doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés

## **Article 4 - Zone NH - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

L'autorisation de construire ou de réaliser une installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable peut être refusée si le projet ne peut être raccordé au réseau public.

### **4.2 - Assainissement**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif respectant la législation en vigueur. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public ou en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie à la charge du propriétaire de façon à limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau récepteur d'eau, conformément à la note hydraulique jointe en annexe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention devront être conçues selon des méthodes alternatives (puits d'infiltration noues, tranchées et voies drainantes, ...) de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

#### **4.4 - Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

#### **4.5 - Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

### **Article 5 - Zone NH - Superficie minimale des terrains constructibles**

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

## **Article 6 - Zone NH - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

### **6.1 - Règle générale**

Toute *construction* doit s'implanter en *recul* avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'*alignement*.

### **6.2 - Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la *construction* doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
2. les *extensions* des *constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être réalisées dans la continuité du *recul* existant ;
3. les *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en *recul* d'au moins un mètre ;
4. hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter un *recul* minimal de 35 mètres par rapport à l'axe des RD 92 et 392. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

## **Article 7 - Zone NH - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :*

Toute *construction* doit s'implanter :

- soit sur une *limite séparative*, en respectant de l'autre côté un *retrait* d'au moins 3 mètres,
- soit en *retrait* des *limites séparatives* avec un minimum de 3 mètres.

*Implantation par rapport au fond de parcelle :*

Toute *construction* doit s'implanter en *retrait* avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois les constructions ayant une hauteur plafond de 3,50 mètres maximales peuvent s'implanter en limites séparatives ou en *retrait* d'un mètre si la préservation d'une haie existante le justifie.

## **Article 8 - Zone NH - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété.

Pour le calcul de la distance séparant les bâtiments, il convient de ne pas prendre en compte les *constructions* ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, les rampes, les saillies de la *façade* tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, orielles, marquises, pare-soleil, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures,...) auvents, portiques, bandeaux, appuis de fenêtre, ni aux débords de toiture ainsi qu'aux balcons d'un mètre maximum de profondeur par rapport à la *façade*.

### 8.1 - Règle générale

Sur un même terrain, les bâtiments non jointifs doivent être espacés les uns des autres à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

Les *piscines de plein air* ne sont pas soumises à cet article.

### 8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

### 8.3 - Dans le secteur en Nhq

Sur un même terrain, les bâtiments non jointifs doivent être espacés les uns des autres à une distance au moins égale à 4 mètres.

## Article 9 - Zone NH - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

## Article 10 - Zone NH - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des *constructions* est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une *hauteur maximale de façade* (H1), et une *hauteur plafond des constructions* (H2).

### 10.1 Dans le secteur en Nhq

La hauteur maximale autorisée est fixée à 4 mètres quelque soit la construction.

### 10.2. Dans le reste de la zone

La hauteur maximale des façades (H1) des constructions est limitée à 3 mètres et la hauteur plafond (H2) ne doit pas excéder de plus de 1,50 m la hauteur de façade.



La hauteur maximale de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à la hauteur de ladite construction.

Les dépendances et annexes sont limitées à une hauteur maximum de 3,50 mètres.

## **Article 11 - Zone NH - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage**

### **11.1 - Dispositions générales**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

### **11.2 - Constructions existantes : aménagement et restauration**

#### **11.2.1 - Principes généraux**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, de son histoire, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus, entretenus et non dénaturés.

#### **11.2.2 - Matériaux et aspect des façades**

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc, valorisant à nouveau le caractère architectural et la qualité sanitaire des constructions.

Doivent être restaurés :

- les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents,
- la nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants ;

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

Le couronnement des constructions sera traité en toiture à pente ; il doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du hameau.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement naturel. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

### **11.3 - Constructions nouvelles : Principes généraux**

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère (architectural, urbain et paysager) des lieux avoisinants.

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

14. la simplicité et les proportions de leurs volumes,
15. la qualité des matériaux,
16. l'harmonie des couleurs,
17. leur tenue générale.

L'étude architecturale des bâtiments devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants.

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées au volume initial de la construction.

## **Article 12 - Zone NH - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre au règlement annexé.

## **Article 13 - Zone NH - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **13.1 - Dispositions générales**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

- de la composition des *espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, après consultation du service espace vert de la commune, par des plantations dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

## **13.2 – Dispositions particulières**

### **13.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Les coupes, abattages et défrichements concernant les bois, arbres ou haies sont soumis à déclaration préalable en mairie, et ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble concerné.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise, et après recommandations du service espace vert de la commune.

### **13.2 - Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC sont soumis à déclaration.

## **Article 14 - Zone NH - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ANNEXES

### Annexe n°1/ REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

#### Règles relatives au calcul des places de stationnement en zones urbaines UA, UB, UC, UL, UEa, UEc et en zone naturelle NH, NL

| <u>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <u>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</u>                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITAT ET RESIDENCE DE TOURISME</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                   |
| Appartement en immeuble collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,5 places par logement dont 10% du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence |
| Groupe d'habitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,5 places par logement dont 10% du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence |
| Maisons individuelles hors lotissement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2 places par logement                                                                                                                             |
| Lotissement à usage d'habitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2 places par logement + 1 place pour 4 logements réservée aux visiteurs et accessibles en permanence                                              |
| <b>ACTIVITES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                   |
| Commerce, artisanat, industrie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                   |
| Jusqu'à 150 m <sup>2</sup> de SHON (hors stockage)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Aucune place                                                                                                                                      |
| entre 150 m <sup>2</sup> et 2000 m <sup>2</sup> de SHON (hors stockage)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON                                                                                                  |
| plus de 2000 m <sup>2</sup> de SHON (hors stockage)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5 places par tranche de 200 m <sup>2</sup> de SHON                                                                                                |
| Bureaux/services                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 60% de SHON                                                                                                                                       |
| Hébergement hôtelier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,5 place pour 2 chambres                                                                                                                         |
| Maisons de retraite, résidences de services et résidences pour étudiants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1 place pour 3 chambres et 1 place pour 3 employés                                                                                                |
| Terrains de camping                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1,5 place pour 2 emplacements                                                                                                                     |
| <b>EQUIPEMENTS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                   |
| <p>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser (y compris pour les autocars et les deux roues) est déterminé en tenant compte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature</li> <li>- du taux et du rythme de fréquentation</li> <li>- de leur situation géographique au regard des dessertes viaires et du développement des transports en commun</li> </ul> |                                                                                                                                                   |
| <b>Pour les deux roues :</b> la superficie à prendre en compte pour le stationnement des deux roues est                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                   |

|                              |                                                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1,5m <sup>2</sup>            |                                                    |
| Habitat collectif            | 1 place par logement dans un espace clos           |
| Etablissement d'enseignement | 1 place pour 8 élèves                              |
| activités                    | 1 place pour 8 salariés (5 salariés en UAa et UAb) |

## Règles relatives au calcul des places de stationnement en zones d'activités UEb et UEz

| <u>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <u>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</u>                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITAT ET RESIDENCE DE TOURISME</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                   |
| Appartement en immeuble collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,5 places par logement dont 10% du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence |
| Groupe d'habitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,5 places par logement dont 10% du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence |
| Maisons individuelles hors lotissement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2 places par logement                                                                                                                             |
| Lotissement à usage d'habitations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2 places par logement + 1 place pour 4 logements réservée aux visiteurs et accessibles en permanence                                              |
| <b>ACTIVITES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                   |
| Artisanat / industrie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 20% de la SHON                                                                                                                                    |
| Commerce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                   |
| Moins de 2000 m <sup>2</sup> de SHON (hors stockage)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SHON                                                                                                  |
| Plus de 2000 m <sup>2</sup> de SHON (hors stockage)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5 places par tranche de 200 m <sup>2</sup> de SHON                                                                                                |
| Bureaux/services                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 60% de SHON                                                                                                                                       |
| Hébergement hôtelier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,5 place pour 2 chambres                                                                                                                         |
| Maisons de retrait, résidences de services et résidences pour étudiants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1 place pour 3 chambres et 1 place pour 3 employés                                                                                                |
| <b>EQUIPEMENTS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                   |
| <p>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser (y compris pour les autocars et les deux roues) est déterminé en tenant compte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature</li> <li>- du taux et du rythme de fréquentation</li> <li>- de leur situation géographique au regard des dessertes viaires et du développement des transports en commun</li> </ul> |                                                                                                                                                   |
| <b>Pour les deux roues</b> : la superficie à prendre en compte pour le stationnement des deux roues est 1,5m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                   |
| Habitat collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1 place par logement dans un espace clos du rez de chaussée                                                                                       |
| Etablissement d'enseignement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1 place pour 8 élèves                                                                                                                             |
| activités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1 place pour 8 salariés                                                                                                                           |

## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite

### INSTALLATIONS NEUVES

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

### INSTALLATIONS EXISTANTES

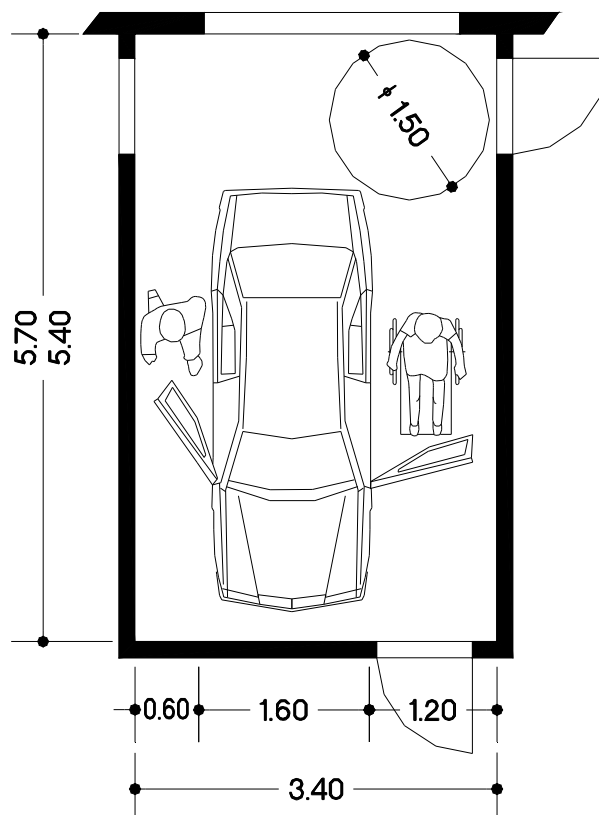
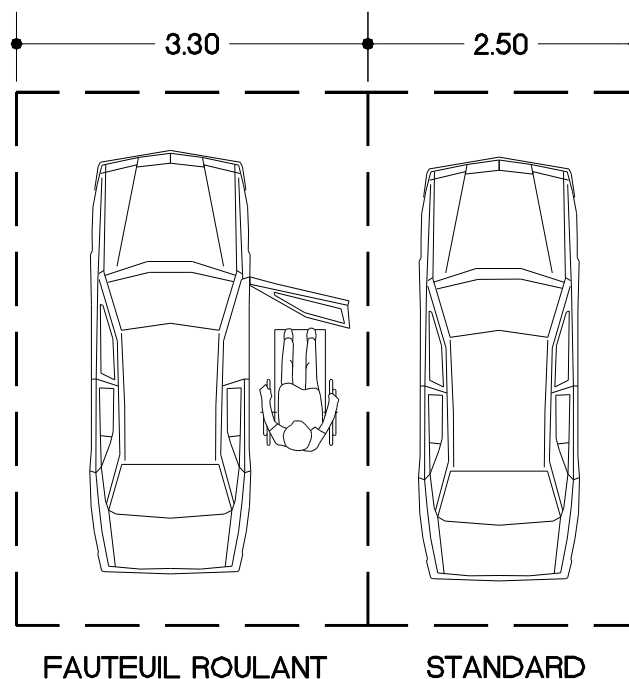
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



|                                           |
|-------------------------------------------|
| ANNEXE 2 / REGLEMENT DES ZONES INONDABLES |
|-------------------------------------------|

## **1 ZONES CORRESPONDANT AUX SECTEURS NATURELS, INONDABLES, NON OU PEU URBANISES (N) 161**

|            |                                                                                      |            |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1.1</b> | <b>PRINCIPES GENERAUX :</b>                                                          | <b>161</b> |
| <b>1.2</b> | <b>REGLES APPLICABLES AUX NOUVEAUX PROJETS</b>                                       | <b>161</b> |
| 1.2.1..... | ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES                              | 161        |
| 1.2.2..... | ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES | 162        |
| <b>1.3</b> | <b>REGLES APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITES EXISTANTES</b>                          | <b>164</b> |
| 1.3.1..... | ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES                              | 164        |
| 1.3.2..... | ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES | 165        |

## **2 ZONES CORRESPONDANT AUX SECTEURS URBANISES 167**

|            |                                                                                      |            |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>2.1</b> | <b>PRINCIPES GENERAUX :</b>                                                          | <b>167</b> |
| <b>2.2</b> | <b>REGLES APPLICABLES AUX NOUVEAUX PROJETS</b>                                       | <b>167</b> |
| 2.2.1..... | ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES                              | 167        |
| 2.2.2..... | ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES | 169        |
| <b>2.3</b> | <b>REGLES APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITES EXISTANTES</b>                          | <b>170</b> |
| 2.3.1..... | ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES                              | 170        |
| 2.3.2..... | ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES | 171        |



## **Zones correspondant aux secteurs naturels, inondables, non ou peu urbanisés (N)**

### ***Principes généraux***

Le risque ne doit pas être aggravé et l'écoulement des eaux ne doit pas être perturbé,

La sécurité des personnes doit être assurée.

Les constructions autorisées supposent la prise en compte de la cote de référence, soit la cote d'inondation pour une pluie centennale + 30 cm (dessus de plancher), c'est à dire 3,14 m IGN 69 (2,84+0,30m).

Les extensions, changements de destination et reconstructions sont traitées dans l'article relatif à l'existant (à la date d'approbation du PLU).

Lorsqu'une construction est « à cheval » sur 2 zones, le règlement applicable sera celui de la zone dont la surface est supérieure à 50 % de la de surface totale de la construction.

Sont recommandés, dans la mesure du possible :

- Les alternatives d'implantation en dehors des zones inondables pour les réseaux divers (eau potable, assainissement ...)
- La démolition de bâtiments d'activité inoccupés ;
- Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les dispositifs d'éclairage, etc., devront pouvoir résister aux effets d'une inondation prolongée (risques d'entraînement, dégradations diverses) ;
- L'exercice du principe de précaution en limite extérieure du zonage pour limiter les facteurs aggravant de l'inondation (imperméabilisation, ...) et pour prendre en compte une éventuelle inondation exceptionnelle supérieure à la cote d'inondation pour une pluie centennale.
- l'élimination de tout obstacle à l'écoulement inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblai, abri de jardin, caravanes, véhicules divers, ...) ;
- Le maintien ou la mise en prairie de terres agricoles ;
- La mise en place de schémas d'évacuation et de secours pour les logements de type collectif et les bâtiments à caractère public ;

### ***Règles applicables aux nouveaux projets***

## **Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits :

- Toute construction dont le niveau du dessus de plancher est situé sous la cote de référence
- la création de locaux habitables,
- la réalisation de sous-sol,
- les établissements recevant du public (ERP) ;

- les élevages et installations soumis à déclaration ou à autorisation au titre des installations classées ;
- les bâtiments, centres opérationnels et les équipements collectifs concourant à l'organisation des secours et à la gestion de la crue (caserne de pompiers,...) ;
- les activités liées à l'hébergement (y compris de loisirs), à la restauration et les terrains de camping-caravanage ;
- les implantations les plus sensibles tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public, ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ou du risque de pollution ;
- les activités nécessitant des affouillements et des mises en remblais, telles les carrières en vallées alluviales à proximité immédiate des cours d'eau ;
- les constructions, ouvrages, utilisations du sol, remblais et affouillements, autres que ceux prévues dans le paragraphe ci-après.

*Sont autorisés, sous réserve que le niveau du dessus de plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées se situe au dessus de la cote de référence, les constructions étant réalisées sur pilotis ou vide sanitaire :*

- Les créations d'aires de stationnement sans exhaussement ni imperméabilisation du sol ;
- les constructions, ouvrages, travaux et installations préalablement autorisés au titre du Code de l'Environnement et destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- Les affouillements des sols liés aux mesures compensatoires prescrites lors de constructions ou d'aménagements nouveaux ;
- Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, postes de transformation stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées, ou pluviales, stations de traitement d'eau potable et d'épuration ;
- Les ouvrages et aménagements hydrauliques nécessaires à la gestion et à l'entretien des cours d'eau (écluse, vannage, barrage, ...) ;
- Les travaux d'infrastructure : voirie, ouvrages d'art et réseaux divers ;
- Les constructions, ouvrages et installations nouvelles directement liées aux activités nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau ;
- L'autorisation des systèmes d'assainissement individuel est subordonnée aux préconisations d'une étude de définition de filière sur les parcelles concernées.

## **Article 2 – Occupation et utilisation du sol soumises a des conditions particulières**

Sont interdits en dessous de la cote de référence

- La construction de sous sol ;
- L'aménagement en vue de rendre habitable des locaux existants ;
- Toute construction dont le niveau du dessus de plancher est situé sous la cote de référence ;

- Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants dans un souci de préservation du milieu aquatique ;
- les installations électriques, sanitaires, techniques : chaudières, moteurs, machines fixes, compteurs électriques dont des détériorations pourraient créer une situation dangereuse (sauf si toutes les dispositions sont prises pour garantir l'étanchéité des constructions : positionnement des rampes d'accès, trémies d'escalier et toutes ouverture au-dessus de la cote de référence).

Sont autorisés :

- La réalisation d'accès de sécurité extérieurs (escaliers, passages hors d'eau, etc.), en limitant au maximum la gêne à l'écoulement.

Sont prescrits :

- Pour toutes les installations susceptibles de flotter, telles que des cuves ou citernes, l'implantation au dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents (équipés de clapets anti retour) et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au dessus de la cote de référence.
- L'édification des constructions autorisées, sur pilotis ou sur vide sanitaire, au-dessus de la cote de référence.
- La réalisation d'au moins un accès à l'immeuble au minimum au niveau de la cote de référence
- L'utilisation, sous la cote de référence, de techniques et de matériaux permettant d'assurer leur résistance à une période d'immersion plus ou moins longue :
  - o Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment. Les vides sanitaires seront aérés, vidangeables et non transformables.
  - o Résistance des planchers ou radiers d'ouvrages aux sous pressions : lestage, armatures, ...
  - o Résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification des murs extérieurs, ...
- La mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que machineries d'ascenseurs, installations électriques, installations de chauffage, installations de groupes électrogènes.
- la mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires,...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte ;
- la mise hors d'eau des postes de transformation d'énergie électrique, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers ;

- les travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, système de traitement,...) et étanchéification des têtes de puits et des canalisations lorsque celle-ci s'avère insuffisante. ;
- l'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement ;
- la compensation des impacts hydrauliques sur les lieux habités et des remblais inhérents aux travaux, aménagements et installations d'intérêt public autorisés doivent être justifiées par une étude hydraulique;
- la mise en œuvre des systèmes d'assainissement individuel est subordonnée aux préconisations d'une étude de définition de filière sur les parcelles concernées ;

### ***Règles applicables aux biens et activités existantes***

## **Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits :

- Tout changement de destination
- Le changement d'affectation des locaux situés sous la cote de référence pour un usage autre que le stationnement.
- toute reconstruction après destruction par une inondation et/ou ses conséquences, sauf patrimoine protégé au titre des monuments historiques, sans changement de destination ni aggravation de la vulnérabilité des lieux. Cette disposition s'applique également au patrimoine bâti d'intérêt local au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme ;
- l'aménagement en vue de rendre habitable des locaux existants situés en dessous de la cote de référence ;
- l'aménagement (hors gestion courante et mise aux normes) des terrains existants de camping
- les constructions, ouvrages ou utilisations du sol autres que ceux prévus au paragraphe ci-après.
- En dessous de la cote de référence
  - o l'aménagement en vue de rendre habitable des locaux existants
  - o les installations électriques, sanitaires, techniques : chaudières, moteurs, machines fixes, compteurs électriques dont des détériorations pourraient créer une situation dangereuse (sauf si toutes les dispositions sont prises pour garantir l'étanchéité des constructions : positionnement des rampes d'accès, trémies d'escalier et toutes ouverture au dessus de la cote de référence.
  - o Le stockage des produits dangereux, polluant ou flottant dans un souci de préservation du milieu aquatique

Sont autorisés à condition que le niveau du rez-de-chaussée des constructions autorisées se situe au-dessus de la cote de référence, les constructions étant réalisées sur pilotis ou vide sanitaire.

- les extensions nécessaires à l'amélioration du confort sanitaire des habitations existantes dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;

- les extensions dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les locaux techniques et sanitaires liés aux activités économiques et aux équipements ;
- les extensions de constructions existantes par surélévation, sans création de nouveaux logements et sans création d'emprise au sol ;
- les extensions des constructions directement liées à l'activité agricole existante, hors usage d'habitation ;
- la reconstruction à égalité de surface à la situation avant sinistre, pour des bâtiments sinistrés, à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une crue et sous réserve de diminuer la vulnérabilité de ces biens ;
- les travaux d'adaptation, de réfection ou de rénovation des bâtiments existants, y compris pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités ;
- les extensions des constructions directement liées aux activités nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau ;
- les aménagements d'accès de sécurité extérieurs (escaliers, passages hors d'eau, etc.), en limitant au maximum la gêne à l'écoulement ;
- les travaux d'infrastructure : voirie, ouvrages d'art, réseaux divers, liés à l'adaptation des ouvrages ;
- les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics : pylônes, postes de transformation, stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales, stations de traitement d'eau potable ou d'épuration ;
- les travaux de restauration des cours d'eau et des berges, y compris les équipements permettant la rétention des crues ;
- les travaux d'entretien, de remplacement ou de redimensionnement des ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion et à l'entretien du cours d'eau ;
- les extensions d'aires de stationnement, sans exhaussement ni imperméabilisation ;
- les travaux et installations, préalablement autorisés au titre du Code de l'Environnement destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- les aménagements de terrains existants de sports et de loisirs ;
- le déplacement ou la reconstruction des clôtures, y compris les haies existantes, prenant en compte le bon écoulement de l'eau.

## Article 2 – Occupation et utilisation du sol soumises a des conditions particulières

Sont prescrits :

- lors des travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, le rehaussement du premier niveau utile et l'arasement des ouvertures (portes, fenêtres) se fera à la cote de référence quand cela est techniquement possible ;
- l'utilisation, sous la cote de référence, de techniques et de matériaux permettant d'assurer leur résistance à une période d'immersion plus ou moins longue :
  - o Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment. Les vides sanitaires seront aérés, vidangeables et non transformables ;
  - o résistance des planchers ou radiers d'ouvrages aux sous pressions : lestage, armatures ;

- o résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification de murs extérieurs, ...,
  - o matériaux d'aménagement et d'équipement de second œuvre du bâtiment, étanches ou insensibles à l'eau : revêtements muraux ou de sols, isolants, ... ;
- la mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que machineries d'ascenseurs, installations électriques, installations de chauffage, installations de groupes électrogènes ;
- la mise hors d'eau des postes de transformations d'énergie électrique, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers ;
- l'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement ;
- pour toutes les installations susceptibles de flotter (cuves, citernes), l'implantation au-dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents (équipés de clapets anti-retour) et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au-dessus de la cote de référence. Les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée ;
- la mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte ;
- afin de limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomènes de "trous d'eau"), la matérialisation des emprises de piscines et de bassins existants et le verrouillage des tampons d'assainissement pour les parties inférieures des réseaux pouvant être mis en charge lors des inondations ;
- des travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, systèmes de traitement, ...) et étanchéification des têtes de puits et des canalisations lorsque celle-ci s'avère insuffisante ;
- les terrains de camping devront, dans leur règlement, conformément à l'article L.443-2 du code de l'urbanisme, prévoir l'évacuation des caravanes ou des mobil-homes même en l'absence de leurs propriétaires dès le déclenchement de l'alerte. A défaut de ces dispositions, le stationnement restera limité à la période du 15 mars au 15 octobre ;
- la compensation des impacts hydrauliques sur les lieux habités et des remblais inhérents aux travaux aménagements et installations d'intérêt public autorisées doivent être justifiés par une étude hydraulique, à l'exception des extensions des habitations autorisées dans les paragraphes précédents.

## **Zones correspondant aux secteurs urbanisés**

### ***Principes généraux :***

Le risque ne doit pas être aggravé et l'écoulement des eaux ne doit pas être perturbé,

La sécurité des personnes doit être assurée.

**Les constructions autorisées supposent la prise en compte de la cote de référence, soit d'inondation pour une pluie centennale + 30 cm (dessus de plancher), c'est à dire 3,14 m IGN 69 (2,84+0,30m).**

Les extensions, changements de destination et reconstructions sont traitées dans l'article relatif à l'existant (à la date d'approbation du PLU).

Lorsqu'une construction est « à cheval » sur 2 zones, le règlement applicable sera celui de la zone dont la surface est supérieure à 50 % de la surface totale de la construction.

Sont recommandés, dans la mesure du possible :

- Les alternatives d'implantation en dehors des zones inondables pour les réseaux divers (eau potable,...)
- La démolition de bâtiments d'activité inoccupés ;
- Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les dispositifs d'éclairage, etc., devront pouvoir résister aux effets d'une inondation prolongée (risques d'entraînement, dégradations diverses) ;
- L'exercice du principe de précaution en limite extérieure du zonage pour limiter les facteurs aggravant de l'inondation (imperméabilisation, ...) et pour prendre en compte une éventuelle inondation exceptionnelle supérieure à la cote d'inondation pour une pluie centennale.
- La mise en place de schémas d'évacuation et de secours pour les logements de type collectif et les bâtiments à caractère public.
- L'élimination de tout obstacle à l'écoulement, inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, abris de jardin, caravanes, véhicules divers, ...).

### ***Règles applicables aux nouveaux projets***

## **Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits :

- la création de locaux habitables, en dessous de la cote de référence ;
- La réalisation de sous-sol,
- les installations classées soumises à autorisation ;

- les établissements recevant du public (hors 5<sup>e</sup> catégorie)
- Les élevages soumis à déclaration ou à autorisation au titre des installations classées,
- les bâtiments, centres opérationnels et les équipements collectifs concourant à l'organisation des secours et à la gestion de la crue (caserne de pompiers,...) ;
- les implantations les plus sensibles tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public, ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ou du risque de pollution ;
- les activités nécessitant des affouillements et des mises en remblais, telles les carrières en vallées alluviales à proximité immédiate des cours d'eau ;
- les installations électriques, sanitaires, techniques : chaudières, moteurs, machines fixes, compteurs électriques dont des détériorations pourraient créer une situation dangereuse (sauf si toutes les dispositions sont prises pour garantir l'étanchéité des constructions : positionnement des rampes d'accès, trémies d'escalier et toutes ouvertures au-dessus de la cote de référence) ;
- le stockage des produits dangereux, polluant ou flottant dans un souci de préservation du milieu aquatique.
- les constructions, ouvrages, utilisations du sol, remblais et affouillements autres que ceux prévues au paragraphe ci-après.

Sont autorisés, sous réserve que le niveau du plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées se situe au dessus de la cote de référence, les constructions étant réalisées sur pilotis ou vide sanitaire :

- les constructions, ouvrages et travaux nouveaux, sous réserve d'en réduire l'emprise au sol le plus possible avec une limite maximale de 20% de la surface de la partie de l'unité foncière incluse dans la zone. L'unité foncière considérée est celle existante à la date d'approbation du PLU.
- Les créations d'aires de stationnement sans exhaussement ni imperméabilisation du sol ;
- les constructions, ouvrages, travaux et installations préalablement autorisés au titre du Code de l'Environnement et destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- Les affouillements des sols liés aux mesures compensatoires prescrites lors de constructions ou d'aménagements nouveaux ;
- Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, postes de transformation stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées, ou pluviales, stations de traitement d'eau potable et d'épuration ;
- Les ouvrages et aménagements hydrauliques nécessaires à la gestion et à l'entretien du cours d'eau (écluse, vannage, barrage, ...) ;
- Les travaux d'infrastructure : voirie, ouvrages d'art et réseaux divers;
- La création de terrains de sports et de loisirs (hors hébergement, campings-caravanages) ainsi que les sanitaires et vestiaires qui leur sont nécessaires ;
- Les clôtures, y compris les haies, sous réserve de préserver le bon écoulement de l'eau ;
- Les constructions, ouvrages et installations nouvelles directement liées aux activités nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau ;



## Article 2 – Occupation et utilisation du sol soumises a des conditions particulières

Sont interdits en dessous de la cote de référence

- les installations électriques, sanitaires, techniques : chaudières, moteurs, machines fixes, compteurs électriques dont des détériorations pourraient créer une situation dangereuse (sauf si toutes les dispositions sont prises pour garantir l'étanchéité des constructions : positionnement des rampes d'accès, trémies d'escalier et toutes ouverture au-dessus de la cote de référence) ;
- Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants dans un souci de préservation du milieu aquatique.

Au dessus de la cote de référence sont autorisés :

- La réalisation d'accès de sécurité extérieurs (escaliers, passages hors d'eau, etc.), en limitant au maximum la gêne à l'écoulement.

Sont prescrits :

- L'édification des constructions autorisées sur pilotis ou sur vide sanitaire, au-dessus de la cote de référence.
- La réalisation d'au moins un accès à l'immeuble au minimum au niveau de la cote de référence
- L'utilisation, sous la cote de référence, de techniques et de matériaux permettant d'assurer leur résistance à une période d'immersion plus ou moins longue :
  - o Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment. Les vides sanitaires seront aérés, vidangeables et non transformables.
  - o Résistance des planchers ou radiers d'ouvrages aux sous pressions : lestage, armatures, ...
  - o Résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification des murs extérieurs, ...
- La mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que machineries d'ascenseurs, installations électriques, installations de chauffage, installations de groupes électrogènes.
- la mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires,...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte ;

- la mise hors d'eau des postes de transformation d'énergie électrique, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers ;
- les travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, système de traitement,...) et étanchéification des têtes de puits et des canalisations lorsque celle-ci s'avère insuffisante. ;
- l'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement ;
- la compensation des impacts hydrauliques sur les lieux habités et des remblais inhérents aux travaux, aménagements et installations d'intérêt public autorisés doivent être justifiées par une étude hydraulique.
- la mise en œuvre des systèmes d'assainissement individuel est subordonnée aux préconisations d'une étude de définition de filière sur les parcelles concernées ;

### ***Règles applicables aux biens et activités existantes***

## **Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits :

- Le changement d'affectation des locaux situés sous la cote de référence pour un usage autre que le stationnement
- Les changements de destination des niveaux situés en dessous de la cote de référence :
  - o s'ils créent des logements nouveaux ou des pièces habitables, des installations classées soumises à autorisation, des établissements recevant du public (hors 5ème catégorie), des équipements collectifs névralgiques, de bâtiments et centres opérationnels concourant à la gestion de la crise (caserne de pompiers...).
  - o s'ils augmentent les risques de nuisances ou de pollution
- les implantations les plus sensibles tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public, ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ou du risque de pollution ;
- l'aménagement en vue de rendre habitable des locaux existants situés en dessous de la cote de référence ;
- l'aménagement (hors gestion courante et mise aux normes) des terrains existants de camping et caravanage ;
- toute reconstruction après destruction par une crue et/ou ses conséquences, sauf patrimoine protégé au titre des monuments historiques, sans changement de destination ni aggravation de la vulnérabilité des lieux. Cette disposition s'applique également au patrimoine bâti d'intérêt local inscrit dans les PLU au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme ;
- les constructions, ouvrages ou utilisations du sol autres que ceux prévus au paragraphe ci-après.

Sont autorisés sous réserve que le niveau du plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées se situe au dessus de la cote de référence, les constructions étant réalisées sur pilotis ou vide sanitaire:

- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou, pour l'extension d'activités économiques et d'équipements publics, d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU ;
- les extensions de constructions existantes par surélévation, sans création de nouveaux logements et sans création d'emprise au sol ;
- les travaux d'adaptation, de réfection ou de rénovation des bâtiments existants, y compris pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités ;
- les extensions des constructions directement liées aux activités nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau ;
- les aménagements d'accès de sécurité extérieurs (escaliers, passages hors d'eau, etc.), en limitant au maximum la gêne à l'écoulement ;
- les travaux d'infrastructure : voirie, ouvrages d'art, réseaux divers ;
- les travaux de restauration des cours d'eau et des berges, y compris les équipements permettant la rétention des crues ;
- les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics pylônes, postes de transformation, station de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales, stations de traitement d'eau potable ou d'épuration ;
- les travaux d'entretien, de remplacement ou de redimensionnement des ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion et à l'entretien du cours d'eau ;
- les extensions d'aires de stationnement sans exhaussement ni imperméabilisation des sols ;
- les travaux et installations, préalablement autorisés au titre du Code de l'Environnement et destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- les aménagements de terrains existants de sports et de loisirs ;
- le déplacement ou la reconstruction des clôtures, y compris les haies existantes, prenant en compte le bon écoulement de l'eau.
- la création de piscines privatives, en complément à une habitation, à condition de ne pas constituer une gêne à l'écoulement de l'eau.

## Article 2 – Occupation et utilisation du sol soumises a des conditions particulières

Sont interdits en dessous de la cote de référence

- les installations électriques, sanitaires, techniques : chaudières, moteurs, machines fixes, compteurs électriques dont des détériorations pourraient créer une situation dangereuse (sauf si toutes les dispositions sont prises pour garantir l'étanchéité des constructions : positionnement des rampes d'accès, trémies d'escalier et toutes ouvertures ouverture au-dessus de la cote de référence) ;
- le stockage des produits dangereux, polluant ou flottant dans un souci de préservation du milieu aquatique.

Sont prescrits :

- L'utilisation, sous la cote de référence, de techniques et de matériaux permettant d'assurer leur résistance à une période d'immersion plus ou moins longue :
  - o Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment. Les vides sanitaires seront aérés, vidangeables et non transformables.
  - o Résistance des planchers ou radiers d'ouvrages aux sous pression : lestage, armatures,
  - o Résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification des murs extérieurs, ...
  - o Matériaux d'aménagement et d'équipement de second œuvre du bâtiment, étanches ou insensibles à l'eau : revêtements muraux ou de sols, isolants, ...
- lors des travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, le rehaussement du premier niveau utile et l'arasement des ouvertures (portes, fenêtres) se fera à la cote de référence quand cela est techniquement possible ;
- la mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que machineries d'ascenseurs, installations électriques, installations de chauffage, installations de groupes électrogènes ;
- la mise hors d'eau des postes de transformations d'énergie électrique, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers ;
- l'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement ;
- pour toutes les installations susceptibles de flotter (cuves, citernes), l'implantation au-dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents (équipés de clapets anti-retour) et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au-dessus de la cote de référence. Les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée ;
- la mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte ;
- afin de limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomènes de "trous d'eau"), la matérialisation des emprises de piscines et de bassins existants et le verrouillage des tampons d'assainissement pour les parties inférieures des réseaux pouvant être mis en charge lors des inondations ;
- des travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, systèmes de traitement, ...) et étanchéification des têtes de puits et des canalisations lorsque celle-ci s'avère insuffisante ;
- les terrains de camping devront, dans leur règlement, conformément à l'article L.443-2 du code de l'urbanisme, prévoir l'évacuation des caravanes ou des mobil-homes même en l'absence de leurs propriétaires dès le déclenchement de l'alerte. A défaut de ces dispositions, le stationnement restera limité à la période du 15 mars au 15 octobre ;
- la compensation des impacts hydrauliques sur les lieux habités et des remblais inhérents aux travaux, aménagements et installations d'intérêt public autorisés doivent être justifiés par une étude hydraulique, à l'exception des extensions des constructions autorisées aux paragraphes précédents.

- l'édification des constructions sur pilotis ou vides sanitaires dont le niveau dessus de plancher rez-de-chaussée sera au minimum au niveau de la cote de référence.

ANNEXE 3 / CARACTERE VEGETAL A RESPECTER

1.1. Sur le front de mer « aéré »

**Choix des essences :** se référer aux **fiches a et b.**

Il est conseillé d'effectuer des plantations de type « brise-vent » :

- Prévoir une bande boisée d'au moins 2 mètres et, si possible, plusieurs bandes successives.
- Planter en 1<sup>ère</sup> ligne les espèces les plus basses, puis les moyennes et enfin les hautes.
- Prévoir des plantations serrées.
- Prévoir des écrans provisoires pour les jeunes plantations avec des canisses, des fascines de brande ou des lattes de châtaigner.

1.2. Dans les quartiers résidentiels de Mazy, du vieux Pornichet, de Saint-Sébastien

**Choix des essences :** se référer à la **fiche c.**

L'implantation des végétaux doit répondre à deux objectifs :

- l'accompagnement de la construction avec un bel arbre isolé,
- la création de perspectives avec une variété des hauteurs d'arbustes.

1.3. Dans les quartiers résidentiels de Bonne Source et de Sainte-Marquerite

**Choix des essences :** se référer à la **fiche d.**

Les espaces extérieurs doivent être traités dans un souci de simplicité. Le caractère « naturel » est à privilégier, au détriment d'un jardin « architecturé et rigide ». Les végétaux seront regroupés en massifs et bosquets.

**Choix des essences :** se référer à la **fiche e.**

Les clôtures doivent participer à la perception d'un ensemble urbain cohérent. Le traitement des clôtures doit chercher à réaliser la transition entre espace bâti et l'espace rural et bocager, par l'utilisation d'essences rustiques et locales. Pour les espaces extérieurs, la discrétion et le respect du voisinage doivent rester à l'esprit. L'échelle du jardin doit également être prise en considération. Par exemple, pour une parcelle de 500 m<sup>2</sup>, un seul arbre à développement moyen suffit bien souvent à remplir l'espace. En revanche, l'utilisation d'arbustes de taille variable et d'aspect différent animeront le jardin.

**Choix des essences :** se référer à la **fiche f.**

## Fiche a : VEGETAUX DE PREMIERE LIGNE

### Arbustes de 0,50 à 1,50 m de hauteur

- |                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| - ATRIPLEX halimus      | (pourpier de mer)   |
| - BUPLERUM fruticosum   | (arbres du bocage)  |
| - ELEAGNUS angustifolia | (olivier de Bohème) |
| - ELEAGNUS ebbingei     |                     |
| - ESCALLONIA macrantha  |                     |
| - EUONYMUS japonica     |                     |
| - HIPPOPHAE ramnoïdes   | (argousier)         |
| - CORONILLA emerus      |                     |
| - TAMARIX africana      |                     |

### Arbres

- |                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| - CUPRESSUS macrocarpa | (cyprès de Lambert)           |
| - MORUS kagayamae      | (mûrier à feuille de platane) |
| - PINUS pinaster       | (pin maritime)                |
| - PINUS thunbergii     | (pin noir du Japon)           |
| - POPULUS alba         | (peuplier blanc)              |
| - QUERCUS ilex         | (chêne vert)                  |
| - SALIX                | (saules) nombreuses variétés  |

### Plantes à caractère naturel ou spontané

- |                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| - ULEX europaeus      | (ajonc d'Europe)  |
| - CYTISUS scoparius   | (genêt à balais)  |
| - HIPPOPHAE ramnoïdes | (argousier)       |
| - SALIX caprea        | (saule des dunes) |
| - TAMARIX gallica     | (tamaris)         |
| - LIGUSTRUM vulgare   | (troène commun)   |
| - EUONYMUS europaeus  | (fusain)          |
| - PRUNUS spinosa      | (prunellier)      |

## Fiche b : VEGETAUX DE DEUXIEME LIGNE

### Arbustes de 1 à 3 m de hauteur

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| - TEUCRIUM fruticans     | (teucrium)      |
| - SENECIO :              | (senécios)      |
| Gregii                   |                 |
| Monroi                   |                 |
| Rotundifolius            |                 |
| - CISTUS                 | (les cistes)    |
| - GRISELLINA littoralis  |                 |
| - FUSHIAS                |                 |
| - ARBUSTUS unedo         | (arbousier)     |
| - ROSMARINUS officinalis | (romarin)       |
| - LAVANDULA angustifolia | (lavande)       |
| - LONICERA               | (chèvrefeuille) |
| - HYDRANGAEA             | (hortensia)     |

Selon les caractéristiques du lieu, la palette végétale peut s'élargir avec CEANOTHUS, ABELIA, POTENTILLA, ROSA rugosa, cordyline, OLEARIA macrodonta, solandri aurea, scillonieusis, haasti.

### Arbres

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| - PINUS radiata             | (pin de Monterey)     |
| - PINUS pinea               | (pin parasol)         |
| - PINUS pinaster            | (pin maritime)        |
| - PINUS austriaca nigra     | (pin noir d'Autriche) |
| - QUERCUS ilex              | (chêne vert)          |
| - CUPRESSOCYPARIS leylandii | (cyprés de Leyland)   |
| - SORBUS aucuparia          | (sorbier)             |
| - SALIX CAPREA              | (saule)               |
| - POPULUS alba et robusta   | (peuplier blanc)      |
| - FICUS communis            | (figuier)             |

Pour les VEGETAUX DE TROISIEME LIGNE

Il est possible de se reporter aux essences des autres secteurs de PORNICHET.



**Fiche c : ARBRES ET ARBUSTES SUSCEPTIBLES DE REpondre AUX CRITERES**

Mazy, Vieux Pornichet, Saint Sébastien

|                                                                                                                                           | Caractéristiques                                                                                                                                                                                                         | Clôtures    | Espaces extérieurs |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|
| <b>Les arbres</b><br>- Pin maritime<br>- Pin de Monterey<br>- Pin noir d'Autriche<br>- Cyprès<br>- Mûrier blanc<br>Chêne, Frêne, Sorbiers | Pour assurer la cohérence d'ensemble<br>S'adapte parfaitement au climat maritime<br>Arbre de taille modeste, s'adapte au climat océanique, feuillage dense<br>Dans le quartier de St Sébastien, attaché au secteur rural |             | X<br>X<br>X<br>X   |
| <b>Les grands arbustes</b><br>- Chêne vert<br>- Amélanchier<br>- Olivier de bohème                                                        | Composante essentielle du paysage pornichétin<br>Floraison blanche abondante<br>Feuillage gris léger                                                                                                                     | X<br>X      | X<br>X             |
| <b>Les autres arbustes</b><br>- Escallonia<br>- Bambou<br>- Atriplex<br>- Glycine, vigne vierge, Chèvrefeuille, Hortensia grimpant        | Essence persistante<br>Pour leur structure<br>Persistant, essence littorale<br>Plantes grimpantes, image du jardin au naturel                                                                                            | X<br>X<br>X | X                  |

**Fiche d : ARBRES ET ARBUSTES SUSCEPTIBLES DE REpondre AUX CRITERES**

Bonne Source, Sainte Marguerite

|                            | Caractéristiques                        | Clôtures | Espaces extérieurs |
|----------------------------|-----------------------------------------|----------|--------------------|
| <b>Les arbres</b>          |                                         |          |                    |
| - Chêne vert               | Indispensable dans ces quartiers        | X        | X                  |
| - Pin maritime             | En accompagnement                       |          | X                  |
| - Eucalyptus               | Protégés du vent                        |          | X                  |
| - Pin parasol              | Arbre connu et remarquable              |          | X                  |
| - Saule blanc              | Pour son feuillage léger                |          | X                  |
| <b>Les grands arbustes</b> |                                         |          |                    |
| - Tamaris                  | Composante essentielle d'accompagnement | X        | X                  |
| - Mimosa                   | Composante essentielle d'accompagnement | X        | X                  |
| - Figuier                  | Essence méditerranéenne                 |          | X                  |
| - Olivier de bohème        | Feuillage gris léger                    | X        | X                  |
| <b>Les autres arbustes</b> |                                         |          |                    |
| - Lavatère                 |                                         | X        |                    |
| - Arbousier                |                                         | X        | X                  |
| - Hibiscus                 |                                         | X        | X                  |
| - Passiflore               |                                         | X        |                    |

**Fiche e : ARBRES ET ARBUSTES SUSCEPTIBLES DE REpondre AUX CRITERES**

Quartiers d'urbanisation récente et future

|                            | Caractéristiques                                                        | Clôtures | Espaces extérieurs |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|
| <b>Les arbres</b>          |                                                                         |          |                    |
| - Chêne pédonculé          | Un des plus majestueux de nos arbres, très présent dans l'environnement | X        |                    |
| - Mimosa                   | Feuilles persistantes et floraison abondante et colorée                 |          | X                  |
| - Arbres fruitiers         | Pour les fruits                                                         |          | X                  |
| <b>Les grands arbustes</b> |                                                                         |          |                    |
| - Noisetier                | Pour ses fruits et sa rusticité                                         | X        |                    |
| - Lilas                    |                                                                         | X        |                    |
| - Amélanhier               | Floraison blanche abondante                                             | X        |                    |
| - Cornouiller              |                                                                         | X        |                    |
| - Eglantier                |                                                                         | X        |                    |
| <b>Les autres arbustes</b> |                                                                         |          |                    |
| - Saule osier              | Branchage orange en hiver, feuillage léger                              | X        |                    |
| - Fusain d'Europe          |                                                                         | X        |                    |
| - Escallonia               |                                                                         | X        |                    |
| - Hamamélis                | Pour leur floraison hivernale abondante                                 | X        |                    |
| - Bambou                   |                                                                         |          |                    |

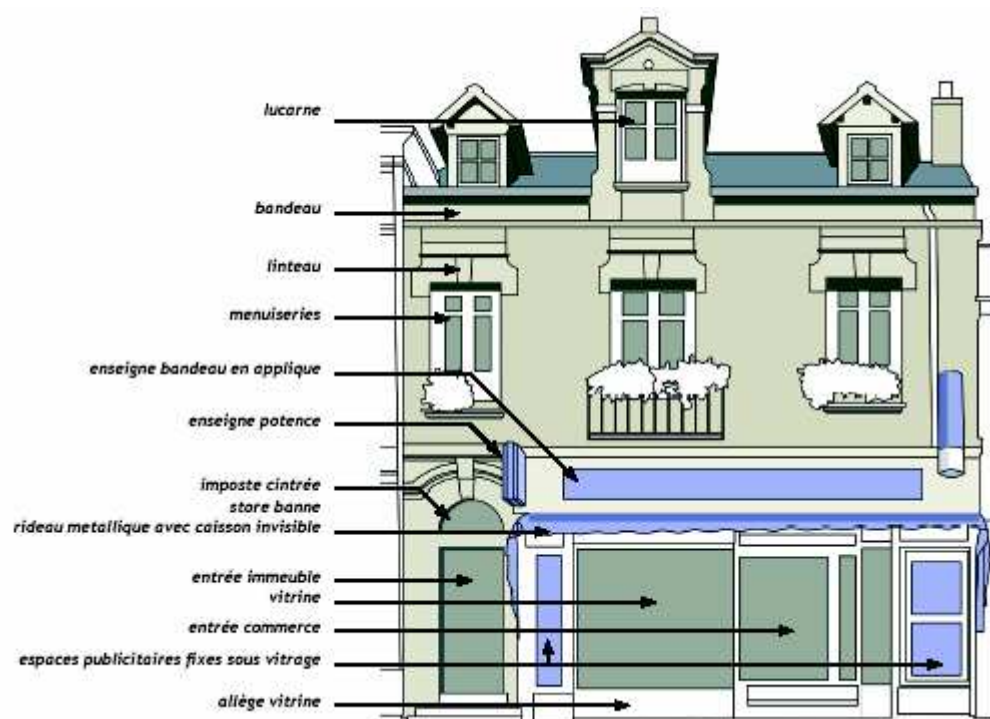
**Fiche f : ARBRES ET ARBUSTES SUSCEPTIBLES DE REpondre AUX CRITERES**

|                            | Caractéristiques                                                        | Clôtures | Espaces extérieurs |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|
| <b>Les arbres</b>          |                                                                         |          |                    |
| - Chêne pédonculé          | Un des plus majestueux de nos arbres, très présent dans l'environnement | X        | X                  |
| - Frêne                    | Arbres du bocage                                                        | X        | X                  |
| - Erable champêtre         |                                                                         | X        | X                  |
| - Châtaignier              |                                                                         | X        | X                  |
| - Merisier                 |                                                                         |          | X                  |
| - Robinier                 | Intérêt sur la floraison                                                | X        | X                  |
| - Pin sylvestre            |                                                                         |          | X                  |
| <b>Les grands arbustes</b> |                                                                         |          |                    |
| - Noisetier                | Pour ses fruits et sa rusticité                                         | X        |                    |
| - Troène                   |                                                                         | X        |                    |
| - Houx                     |                                                                         | X        |                    |
| - Amélanchier              |                                                                         | X        |                    |
| <b>Les autres arbustes</b> |                                                                         |          |                    |
| - Fusain d'Europe          |                                                                         | X        |                    |
| - Cornouiller              |                                                                         | X        |                    |
| - Genêt                    |                                                                         | X        |                    |
| - Saule                    |                                                                         | X        |                    |

# TRANSFORMATION DES **FACADES** COMMERCIALES

## CAHIER DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PRINCIPES DE CONCEPTION





# SOMMAIRE

|                                                       |     |
|-------------------------------------------------------|-----|
| La ville de Pornichet : objectifs et contexte .....   | p3  |
| <b>FACADES COMMERCIALES : PRINCIPES DE CONCEPTION</b> |     |
| Une conception à l'échelle du quartier .....          | p4  |
| Une conception à l'échelle de la rue .....            | p5  |
| Une conception à l'échelle du bâtiment .....          | p6  |
| <b>CAHIER DE RECOMMANDATIONS</b>                      |     |
| Les devantures .....                                  | p8  |
| Les éléments rapportés .....                          | p10 |
| Les enseignes .....                                   | p12 |
| Les matériaux, les couleurs et les accessoires .....  | p14 |
| Les étalages et les terrasses .....                   | p15 |
| Les démarches et la réglementation .....              | p16 |

# LA VILLE DE **PORNICHET :** OBJECTIFS ET CONTEXTE

## LE COMMERCE, COMPOSANT MAJEUR DE L'ESPACE PUBLIC

L'implantation des devantures commerciales, au pied des bâtiments, constitue une composante majeure de l'espace public. Elles s'imposent au regard du piéton, ainsi que les étalages et les terrasses.

La notion de patrimoine s'exprime à travers tout un ensemble d'évolution, de modernisation, liées à l'activité commerciale, et aux autres usages de la ville. Prendre en compte ces éléments, c'est aussi renforcer l'identité de la commune.

## UNE ÉTUDE GLOBALE POUR LA VILLE DE PORNICHET

Une analyse de l'ensemble des rues commerçantes de la ville de Pornichet a été réalisée par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Loire-Atlantique en 2006. Cette étude a permis de mettre en évidence le potentiel architectural et patrimonial propre à la ville, et à ses quartiers.

L'étude a aussi mis l'accent sur une perte progressive de cette qualité, liée à la banalisation des espaces et à l'uniformisation de l'offre commerciale. Les vitrines sont souvent déconnectées de leur bâtiment, décalées de l'esprit du lieu où elles s'implantent. Les publicités de plus en plus présentes, de qualité diverse, tentent de s'imposer par leur nombre.

Les différences saisonnières notables, entre les multiples étalages de l'été et les rideaux de fer de l'hiver, montrent que Pornichet est une ville balnéaire. Cependant, la population vivant à l'année progresse nettement.

La ville de Pornichet souhaite en conséquence :

- rééquilibrer l'activité économique commerciale sur l'ensemble de l'année, en soutenant le développement local,
- améliorer son cadre de vie, son image,
- et affirmer son identité urbaine.

## UN OUTIL DE CONSEIL À L'ATTENTION DES COMMERÇANTS

Ce cahier de recommandations, élaboré par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Loire-Atlantique, à destination des commerçants, est une aide à la rénovation des commerces de la ville de Pornichet. Il s'inscrit dans cette volonté de qualification des espaces publics de la ville, tant sur le plan du paysage urbain, que celui de l'architecture et des usages pour :

- améliorer le cadre de vie des habitants et riverains,
- offrir une qualité d'accueil aux touristes et aux visiteurs,
- améliorer le développement qualitatif et économique,
- renforcer l'identité de la commune.

L'objectif est d'améliorer l'esthétique et l'image des façades commerciales dans un souci de cohérence pour l'attractivité et le dynamisme de la ville tout en permettant à chaque commerce d'affirmer son identité propre.

# FAÇADES COMMERCIALES UNE CONCEPTION À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

L'architecture commerciale (les vitrines, les étalages, la publicité, les accessoires) participe à l'attractivité d'une rue, d'un quartier. Elle s'intègre au paysage urbain et en définit les ambiances.

## LE QUARTIER DU CENTRE

### ET LE QUARTIER MAZY

Ils s'assimilent à des quartiers urbains. Certaines rues ont des commerces en continuité, et la densité commerciale est assez lisible.



## LE QUARTIER SAINTE-MARGUERITE

C'est un quartier plus diffus de par sa forme urbaine. Les commerces sont peu présents.



## LE QUARTIER DU PORT ET LE QUARTIER DES OCEANIDES

Ce sont deux pôles particuliers qui pourront être traités dans leur globalité car ils ont des formes urbaines particulières.



La volonté d'améliorer l'attractivité commerciale se traduit de deux façons :

- En rénovant les commerces existants,
- En renforçant le nombre de commerces.

La rénovation des commerces dans le quartiers se fera en :

- Favorisant l'implantation dans les bâtiments existants,
- Incitant la création de commerces aux rez-de-chaussée de nouveaux immeubles.



*Ne pas gommer les lignes verticales, dans le cas d'un commerce sur plusieurs bâtiments mitoyens.*

*Ne pas provoquer de rupture de la ligne des bandeaux horizontaux dans le cas d'un commerce sur plusieurs niveaux.*

*Observer les façades voisines pour s'intégrer, créer une harmonie, tout en affirmant son identité commerciale.*



3

## FAÇADES COMMERCIALES UNE CONCEPTION À L'ÉCHELLE DU BÂTIMENT

### INTÉGRATION DANS UN IMMEUBLE ANCIEN

C'est le modèle de construction le plus répandu dans Pornichet, et particulièrement dans ses rues commerçantes. Il est construit sur une trame régulière. Les maisons anciennes en moellons avec une richesse de modénatures, s'opposent aux maisons « contemporaines », plus lisses, avec des percements horizontaux.

*Harmoniser les ouvertures avec la composition d'ensemble et respecter les alignements.*

*Conserver les trumeaux\* au rez-de-chaussée et mettre en évidence la structure du bâtiment.*

*Conserver un bandeau horizontal, entre rez-de-chaussée et étage.*

*Prendre en compte les portes d'accès aux étages.*

*Respecter les trames verticales de la structure porteuse et des percements.*



*Ne pas gommer les modénatures \*\* existantes.*

*Ne pas surcharger d'éléments anecdotiques.*

*Harmoniser l'ensemble des couleurs, matériaux, enduits et accessoires.*

*Eviter les enseignes dans les étages.*

*Privilégier une conception moderne et sobre.*



*Trumeau : pan de mur situé entre deux*

*Ouvertures de même niveau*

*\*\* Modénature : ensemble des dispositifs (pleins, vides, moulures...) qui caractérise une façade*

## INTÉGRATION DANS UN BÂTIMENT VOUÉ UNIQUEMENT AU COMMERCE

Entre deux bâtiments anciens, un commerce peut s'élever sur deux niveaux et proposer sa propre identité.

La hauteur d'un élément bas peut être surélevée pour donner plus d'ampleur au bâtiment.



## CRÉATION D'UN BÂTIMENT COMMERCIAL NEUF

Il existe à Pornichet de nombreux commerces sous forme de « blocs », des bâtiments composés d'un simple rez-de-chaussée commercial. Les façades commerciales ne peuvent se rattacher à aucun volume, il convient de mettre en évidence les propres caractéristiques de chaque commerce, simplement.

*Un projet de création de commerce peut participer à la qualité de nouveaux aménagements urbains.*

*Avoir une hauteur sous plafond du rez-de-chaussée suffisamment importante (4m) pour permettre à un commerce de s'implanter.*





# LES DEVANTURES

La devanture est un composant essentiel du commerce et participe à l'architecture du bâtiment. Elle doit respecter la structure porteuse du bâtiment dans lequel elle s'insère en la mettant en évidence et en respectant les travées verticales des ouvertures des étages.

## LES DEVANTURES, QUELLE PERCEPTION ?

La valorisation d'un commerce dépend de sa localisation par rapport à la rue, la place, le boulevard et de la lisibilité de sa devanture.



*Valoriser l'ensemble des composants de la façade commerciale, pour en améliorer sa perception. La simplicité permettra une meilleure perception du commerce.*

*Intégrer une devanture contemporaine en respectant l'identité du bâtiment. Sa simplicité et sa sobriété contribuent à renforcer cette identité.*

*Les façades d'angle doivent respecter la continuité.*

## LA DEVANTURE EN APPLIQUE

C'est un ajout extérieur qui vient s'appliquer sur la façade de l'immeuble. La façade en applique permet de réaffirmer la structure porteuse.

*Elle ne doit pas être un décor, mais doit reprendre proportionnellement la structure porteuse du bâtiment dans lequel elle s'insère.*

*Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux du bâtiment.*

*Eviter les surcharges de couleur.*

*Préférer une enseigne en lettre peintes sur le bandeau, ou composée sur un des panneaux de la façade.*



## LA DEVANTURE EN FEUILLURE

La devanture en feuillure est en retrait de la façade. Elle s'intègre dans les percements reprenant ainsi la structure verticale du bâtiment. Elle ne doit pas s'étirer sur plusieurs bâtiments.

*Elle permet de mettre en évidence la structure et les qualités du bâtiment.*

*Elle peut être utilisée pour les immeubles, car elle met en évidence le rez-de-chaussée.*

*Traiter les parties pleines du rez-de-chaussée comme les étages*

*.Affirmer la séparation entre l'étage et le rez-de-chaussée par une corniche, ou un bandeau.*



# LES ÉLÉMENTS RAPPORTÉS

## LES STORES, LES BANNES, LES AUVENTS

Les stores sont des éléments qui renforcent la lisibilité de chaque commerce. Ils ont deux rôles essentiels : la publicité et la protection solaire.

*Privilégier la simplicité et la sobriété afin de faciliter la lisibilité de l'enseigne.*

*Éviter de multiplier les informations, d'encombrer les étages, et d'obstruer les percements et les balcons dans les étages.*

*Tenir compte de l'ensemble du bâtiment et de la rue pour le choix des formes et des couleurs.*

*Choisir des petits stores, des stores mobiles pour la protection solaire.*

*Intégrer soigneusement les coffres aux façades.*



*Privilégier les éclairages par spots.*

*Soigner l'intégration des éclairages à la façade.*

*Eviter les éclairages sur les trottoirs.*

*Privilégier les éclairages découpés derrière les bandeaux.*

## LES ÉCLAIRAGES

De jour comme de nuit les éclairages ont un impact important sur l'espace public. Le choix des luminaires n'est donc pas anodin. Ils peuvent avoir comme fonction d'éclairer les enseignes, les vitrines et les portes d'entrée, ainsi que les terrasses, les menus...

L'éclairage de jour est nécessaire pour les vitrines, particulièrement pour lutter contre l'ensoleillement.





## LES SYSTÈMES DE FERMETURE

Les fermetures des commerces sont nécessaires, mais peuvent parfois nuire à la qualité de l'espace urbain.

Certains commerces ouverts seulement pendant la saison doivent néanmoins se munir de fermetures.

*Éviter les grilles et rideaux métalliques extérieurs.*

*Privilégier les grilles ajourées à l'intérieur des vitrines.*

*Éviter les coffrets métalliques en façade, au profit de coissons encastrés.*

*Privilégier les vitrages feuilletés (sécurité).*

*Intégrer les grilles à la structure de la devanture.*



# LES ENSEIGNES ET LES BANDEAUX

Les enseignes et les bandeaux sont des éléments pour la signalisation des commerces. Mais ce sont aussi des éléments qui donnent le caractère des lieux.

Leur impact dépend de leur situation sur la façade, de leur dimension, de leur couleur. Il faut analyser la perception de ces enseignes depuis l'espace public pour optimiser leur perception, sans multiplier les informations.

*Tenir compte des commerces voisins pour améliorer la lisibilité de la rue.*

*Identifier chaque commerce dans un souci de cohérence pour l'espace public.*

*Analyser les besoins en fonction de la situation du commerce.*

*Prendre en compte l'architecture pour intégrer les enseignes.*

*Éviter la surcharge d'information.*

*Privilégier les enseignes de qualité, simples, sobres.*



## L'ENSEIGNE EN POTENCE

L'enseigne en potence, perpendiculaire à la façade, se voit de loin, elle utilise des symboles. Une enseigne spécifique au commerce, qui respecte l'architecture du bâtiment participe à la perception qualitative du commerce.

*Respecter l'architecture du bâtiment,  
pour dimensionner la potence : hauteur  
possible, accroche.*

*Ne pas dépasser le premier étage pour  
l'implantation.*

*Ne pas multiplier le nombre de potences.*



## L'ENSEIGNE EN BANDEAU

L'enseigne en bandeau, frontale, se voit de face; elle comporte des écritures. Son impact est souvent important et son emplacement et sa dimension doivent s'harmoniser à l'architecture du bâtiment.

*Prendre en compte l'architecture  
du bâtiment pour positionner et  
dimensionner les bandeaux.*

*Ne pas masquer les balcons, les  
ouvertures...*

*Évaluer la dimension des lettrages,  
pour ne pas les surdimensionner.*

*Choisir des lettrages simples, lettres  
peintes ou découpées.*

*Choisir des couleurs en harmonie  
avec l'ensemble du bâtiment et de la  
devanture.*

*Privilégier l'éclairage des bandeaux  
par des spots.*



## L'ENSEIGNE LUMINEUSE

Si les enseignes lumineuses sont une réelle attraction pour la ville la nuit, elles sont aussi source de nuisance, par leur nombre, leur couleur parfois, et l'impact visuel peut être brouillé. Elles sont nécessaires pour signaler les services nocturnes (cafés, bars...) et sont utilisées aussi pour identifier certains commerces.

*Utiliser avec sobriété ce type d'enseignes.*

*Eviter les enseignes multicolores, qui nuisent à leur lisibilité.*

*Privilégier l'éclairage des vitrines.*





# LES ÉTALAGES LES TERRASSES ET LES PRÉSENTOIRS

Les étalages, les terrasses et les présentoirs impactent sur la qualité de l'espace public et sur la lisibilité des commerces, particulièrement à Pornichet, ville balnéaire. L'été, une profusion de présentoirs occupent les trottoirs. Il est donc très important de créer une unité, tout en préservant la spécificité de chaque commerce.

*Choisir du mobilier de qualité en harmonie avec les devantures.*

*Organiser l'espace extérieur simplement et sobrement.*

*Préserver les accès aux commerces et aux entrées d'immeuble.*

*Éviter de suspendre des présentoirs.  
Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,30m, sauf pour les présentoirs de cartes postales(1,80m).*



# LES MATÉRIAUX LES COULEURS ET LES ACCESSOIRES

L'attractivité de la devanture commerciale dépend aussi de son image. Le choix des matériaux et des couleurs est fondamental. Il doit faire l'objet d'une réflexion globale. Les couleurs ont chacune leur connotation et leur code. Elles reflètent souvent l'activité. La sobriété facilite souvent la lisibilité des produits ou des services proposés.

*Harmoniser les matériaux avec l'ensemble de la façade du bâtiment support.*

*Choisir des couleurs en tenant compte des devantures voisines.*

*Réfléchir à l'intégration des couleurs liées à l'activité.*

*Prendre en compte l'ensemble des couleurs de la devanture, des enseignes et des accessoires.*



# LES DÉMARCHES ET LA RÉGLEMENTATION

COMPOSITION D'UN DOSSIER DE DÉCLARATION DE TRAVAUX :  
s'adresser aux services de la mairie de Pornichet

LES CRITÈRES DE QUALITÉ PRIS EN COMPTE  
DANS LE CADRE DE SUBVENTIONS :

- Validation de la démarche pour l'intégration du commerce :
  - dans la rue
  - dans le bâtiment existant
- Volonté de valorisation du bâtiment existant
- Qualité du projet :
  - de jour et de nuit
  - ouvert et fermé
  - lisibilité dans la rue
  - cohérence et intégration dans la rue
  - couleur et matériaux
- Simplicité des vitrines et des enseignes
- Qualité et sobriété des accessoires (étagères, mobilier de terrasse)



Document conçu et réalisé par le CAUE de Loire-Atlantique en mars 2007  
CAUE44, 25 rue Paul Bellamy 44000 Nantes tél : 02 40 35 45 10 /  
fax 02 40 35 30 60 / mail : [contact@caue44.com](mailto:contact@caue44.com) / site : [www.caue44.com](http://www.caue44.com)