

## CHAPITRE 6/ REGLES APPLICABLES A LA ZONE UEz

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UEz** couvre une superficie d'environ **26 hectares**, et correspond à la ZAC « Pornichet Atlantique » située le long du boulevard de Saint-Nazaire, en continuité de l'urbanisation, à l'Est du territoire communal.

La ZAC est affectée à des constructions à usage principal d'activité.

Le territoire de la ZAC est divisé en zones d'aménagement et en secteurs dont les règles d'aménagement sont présentées dans les articles UEz1 à UEz14 du présent règlement.

Le territoire de la ZAC « Pornichet Atlantique » est réparti comme suit :

- **UEzA** : correspond 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** : correspond à une emprise d'aménagement longitudinale au mail central.
- **UEzC** : correspond à l'emprise septentrionale en limite de l'espace boisé classé et aux habitations existantes en périphérie.
- **UEzD** : correspond à un secteur d'aménagement spécifique partiellement boisé.

Les dispositions réglementaires de cette zone correspondent aux règles du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC, auxquelles les prescriptions résultant notamment des législations et réglementations spécifiques suivantes s'ajoutent :

- règle d'accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite
- règle de sécurité des immeubles recevant du public
- les dispositions de la loi sur l'eau
- les dispositions de la loi contre le bruit.

### ARTICLE UEz 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les décharges de quelque nature que ce soit.
- Dépôt et gardiennage de caravanage camping.
- Toute installation provisoire sans autorisation ou toute forme d'habitat non autorisé.
- Les constructions à usage agricole.

## ARTICLE UEz 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

### Sur l'ensemble de la zone

- 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 les ouvrages d'art publics, 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.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des équipements de la ZAC, et à l'implantation des constructions.
- Les constructions d'habitation existantes et les constructions 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 S.H.O.N. ne soit pas supérieure à 100 m<sup>2</sup> par logement et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment réservé à l'activité.

### **Dans les secteurs de zone inondable reportés aux plans :**

#### **Sont prescrits :**

- Lors de la réalisation de travaux ou d'aménagements :
  - la compensation des impacts hydrauliques sur les lieux habités par toute mesure appropriée réalisée en zone inondable,
  - la compensation volumique en zone inondable de tout remblai
  - l'élimination de tout obstacle à l'écoulement, inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, abris de jardin, caravanes...)
- Dans le cadre de constructions, reconstructions, extensions :
  - L'édification sur pilotis ou sur vide sanitaire sera préférée aux remblais,
  - Les sous-sols sont interdits,
- Lors de travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités :
  - les surélévations, le rehaussement du premier niveau utile et l'arasement des ouvertures (portes, fenêtres) se fera à la cote de référence (cote centennale + 30 cm) à moins d'une impossibilité technique qui sera à justifier.
- Pour toutes extensions et constructions nouvelles et lors de travaux de réhabilitation, reconstruction et changement de destination d'un bâtiment, sauf si ce changement est de nature à réduire les risques :

- la création d'accès de sécurité pour les bâtiments recevant du public et les logements collectifs, en limitant au maximum l'encombrement de l'écoulement,
- la mise hors d'eau du premier niveau utile destiné à l'habitation ou à l'activité au dessus de la cote de référence (cote centennale + 30 cm) à moins d'une impossibilité technique qui sera à justifier.
- Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageable seront prises.
- Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les dispositifs d'éclairage ... devront pouvoir résister aux effets d'une inondation prolongée.

Sont recommandés la démolition de bâtiments d'activité inoccupés et l'élimination de tout remblai inutile ou abandonné.

## ARTICLE UEz 3 – ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès :

Toute construction ou toute installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation. Les accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité pour la défense de l'incendie, la protection civile, le brancardage et la collecte des ordures ménagères conformément aux règles en vigueur établies par les services compétents.

- *Dans les secteurs UEzA rive droite et UEzB*

Toute construction ou toute installation doit être desservie par le mail central. Le nombre d'accès est limité à deux en façade du mail.

- *Dans les secteurs UEzA*

Tout accès ou desserte direct est interdit sur le boulevard de Saint-Nazaire (RD 92).

- *Dans les secteurs UEzC et UEzD*

Toute construction ou toute installation sera desservie par une voie tertiaire raccordée à la voirie publique.

### 2. Voirie :

Sauf indication spécifique reportée sur le document graphique, 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 de telle manière que les véhicules, type semi-remorque, puissent faire demi-tour.

Toutefois, la desserte d'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 100 mètres étant précisé que dans tous les cas, les terrains devront être desservis dans des 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, personnes à mobilité réduite et cycles non motorisés. Ils doivent permettre le passage des engins d'entretien.

#### **ARTICLE UEz 4 – DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

Il est fait obligation aux acquéreurs des parcelles privées 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.

D'une façon générale, les acquéreurs sont tenus de subir toutes les servitudes nécessaires au passage sur leur terrain 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 des bennes réservées à la collecte des déchets non ménagers.

Ce local doit être intégré à la construction d'ensemble et répondre aux caractéristiques de chargement et de déchargement des bennes prévus à cet effet.

#### **ARTICLE UEz 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Le secteur peut être divisé en parcelles privées selon des formes ou des dimensions en rapport avec les besoins des acquéreurs et des activités susceptibles d'y être implantées.

- *Dans les secteurs UEzA rive droite et UEzB*

Toutes divisions de parcelles seront réalisées selon des directions rayonnantes concentriques indiquées sur les documents graphiques et perpendiculaires dans la section rectiligne du mail.

- *Dans le secteur UEzA rive gauche*

Toutes divisions de parcelles seront réalisées perpendiculairement à l'axe de référence du boulevard de Saint-Nazaire (RD 92).

## **ARTICLE UEz 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voiries publiques ou privées.

- *Dans les secteurs UEzA rive droite et rive gauche et UEzB mail*

Toute construction sera obligatoirement implantée à l'alignement du boulevard de Saint-Nazaire selon la marge de recul indiquée sur les documents graphiques, soit 30 mètres de l'axe.

L'implantation des constructions sera réalisée par séquences maximales 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 – 40mètres de l'axe RD 92).

Les directions rayonnantes concentriques et perpendiculaires des divisions (article UEz 5) s'appliquent dans les mêmes obligations à l'implantation des constructions.

Aucune construction n'est admise en dehors des limites précisées sur les documents graphiques.

## **ARTICLE UEz 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 ( $H/2$  inférieur à 3 mètres)

- *Dans les secteurs UEzC et UEzD*

Cette distance maximale autorisée peut être augmentée par rapport à la construction la plus proche édifiée sur ces parcelles voisines selon les règles suivantes :

UEzC :  $H \times 2$

UEzD :  $H \times 3$

## **ARTICLE UEz 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- *Dans les secteurs UEzA boulevard rive droite et rive gauche et UEzB mail*

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 inférieur à 3 mètres).

- *Dans les secteurs UEzC et UEzB*

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 UEz 9 – EMPRISE AU SOL**

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.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

- *Dans les secteurs UEzA boulevard rive droite et rive gauche et UEzB mail*

L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à l'application des règles précédentes.

- *Dans le secteur 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 300m<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.

- *Dans le secteur 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 200m<sup>2</sup> par unité (ni inférieure à 250 m<sup>2</sup> de SHOB).

- *Dans les secteurs UEzC et UEzD*

Ne sont pas comprises dans l'emprise admise, les constructions semi enterrées (parkings, locaux techniques, etc...) pour autant que leur hauteur n'excède pas 1,5 mètres du TN moyen (polygone altimétrique de la parcelle).

## **ARTICLE UEz 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur maximale des constructions est précisée par secteurs d'aménagement, et correspond à un volume constructible (NGF Velum) selon la référence moyenne du boulevard de Saint-Nazaire (NGF = 2300).

- *Dans le secteur UEzA boulevard rive droite et rive gauche*

NGF 29,00 a un caractère obligatoire (une tolérance de + 1 m est admise au faitage dans le cas de couverture en toiture des constructions ou couronnement des terrasses). Tout édifice technique dépassant les hauteurs admises est interdit.

- *Dans les secteurs UEzA boulevard rive droite et rive gauche mail et sud UEzB mail*

NGF 32,00 est autorisée pour les constructions, est obligatoire pour les enseignes (une tolérance de + 1 m est admise au faitage ou couronnement des terrasses).

Un dépassement partiel inférieur à 40% par unité construite NGF 37,00 est toléré dans la partie septentrionale du secteur UEzB mail en limite du secteur UEzC parc.

- *Dans le secteur UEzC parc*

NGF 32,00 – Tolérance partielle inférieure à 40% NGF 37,00

- *Dans le secteur UEzD bois*

NGF 29,00 – Tolérance partielle inférieure à 40% NGF 32,00

## **ARTICLE UEz 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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.

Le caractère du site architectural créé 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.

### **Clôtures**

Les clôtures en façade sont interdites en façade du boulevard de Saint-Nazaire et du mail. Elles sont tolérées à la limite de la marge de recul (40 mètres).

- *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 UEz 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

## **ARTICLE UEz 13 – ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Certaines surfaces non bâties peuvent être aménagées pour l'exploitation, l'exposition ou le stockage lié 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 et la nomenclature des plantations sera jointe 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.

- *Dans le secteur UEzC parc*

Le maintien partiel des sujets végétaux majeurs doit être pris en compte dans la conception du plan de masse.

- *Dans le secteur UEzD bois*

La conservation partielle des massifs est souhaitable pour l'élaboration des plans de détail.

## **ARTICLE UEz 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

<b>Secteur concerné</b>	<b>SHON maximale (en m<sup>2</sup>)</b>
UEzA	69 750
UEzB	55 600
UEzC	52 800
UEzD	12 600
<b>Total SHON</b>	<b>190 750</b>