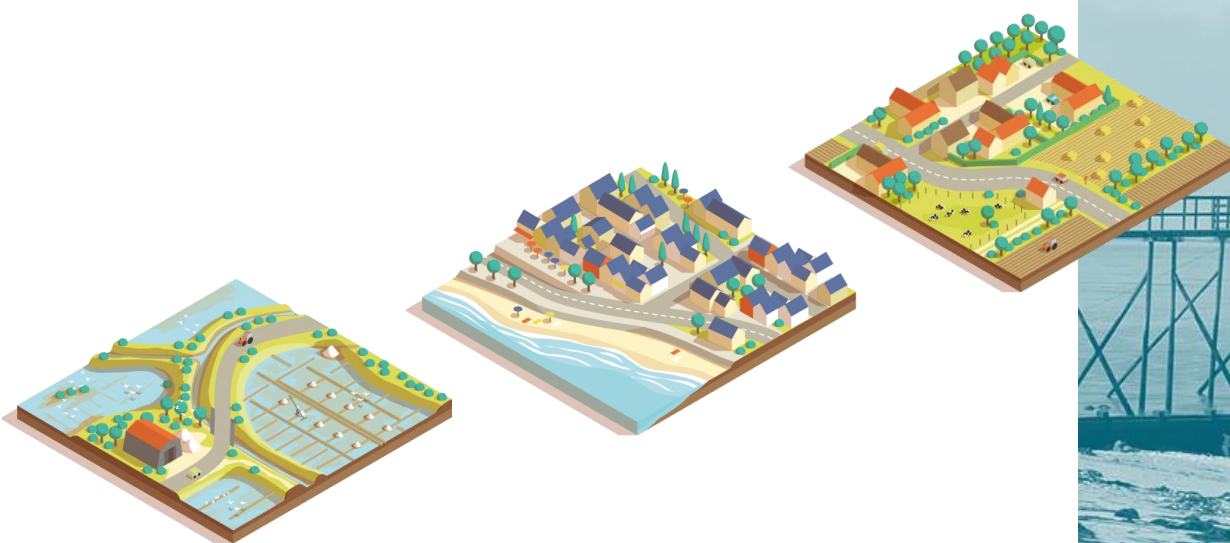


PLAN LOCAL D'URBANISME

LES MOUTIERS-EN-RETZ

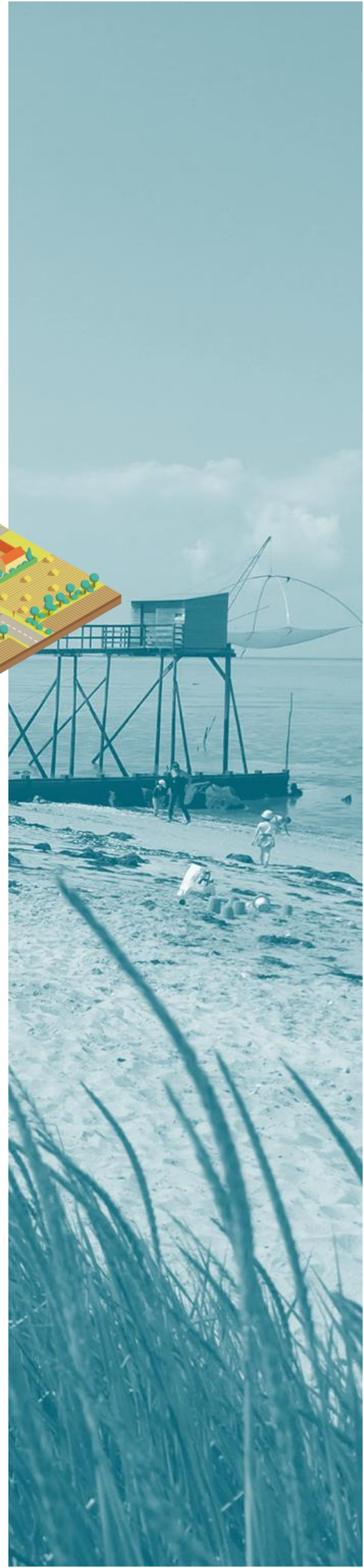


3.1 Règlement écrit

Arrêt : 26/05/2025

Enquête publique du

Approbation :



SOMMAIRE

Préambule.....	4
Mode d'emploi	5
Champ d'application de la règle d'urbanisme	7
Organisation du règlement du PLU.....	7
Division du territoire en zones.....	8
Définitions.....	11
Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone)	18
Dispositions générales du règlement	20
Portée du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol	21
Mixité fonctionnelle et sociale.....	27
Stationnement.....	27
Desserte par les voies publiques ou privées	28
Desserte par les réseaux.....	29
Règles alternatives pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics »	35
Linéaires commerciaux.....	36
Marges de recul le long des routes départementales.....	36
Plan de Prévention des Risques Littoraux	39
Risque inondation.....	39
Emplacements réservés	41
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	42
Liaison douce à préserver ou à créer.....	42
Patrimoine bâti	43
Trame verte et bleue :	47
Cours d'eau et berges à protéger.....	47
Zone humide à préserver.....	48
Espace boisé classé (EBC)	49
Haie ou alignement d'arbres	49
Dispositions liées à la loi littoral	51
Dispositions applicables à la zone urbaine	54
Dispositions applicables au secteur UA1.....	56
Dispositions applicables au secteur UA2.....	66
Dispositions applicables au secteur UB	76
Dispositions applicables au secteur UC.....	86
Dispositions applicables au secteur UVu	96
Dispositions applicables au secteur UVp	106
Dispositions applicables au secteur UE	116
Dispositions applicables au secteur UL1.....	121
Dispositions applicables au secteur UL2	128

Dispositions applicables à la zone à urbaniser	134
Dispositions applicables au secteur 1AUB	136
Dispositions applicables au secteur 1AUM	145
Dispositions applicables au secteur 1AUE	151
Dispositions applicables à la zone agricole	156
Dispositions applicables au secteur A	158
Dispositions applicables au secteur AN	169
Dispositions applicables au secteur AM	180
Dispositions applicables au secteur AO	187
Dispositions applicables au secteur Aenr	194
Dispositions applicables à la zone naturelle	199
Dispositions applicables au secteur N	201
Dispositions applicables au secteur NL	211
Dispositions applicables au secteur NE	219
Dispositions applicables au secteur NS	225
Dispositions applicables au secteur NP	233
Dispositions applicables au secteur NM	241
ANNEXES.....	244
Annexe 1 Destinations et sous-destinations	245
Annexe 2 Liste des essences et végétaux	252
Annexe 3 Inventaire des bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial	254
Annexe 4 Règle du Plan de Gestion des Risques Inondation) du bassin Loire Bretagne 2022-2027	322
Annexe 5 : Liste des plantes invasives avérées en Loire-Atlantique	325
Annexe 6 : Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N	333

1

Préambule

Mode d'emploi

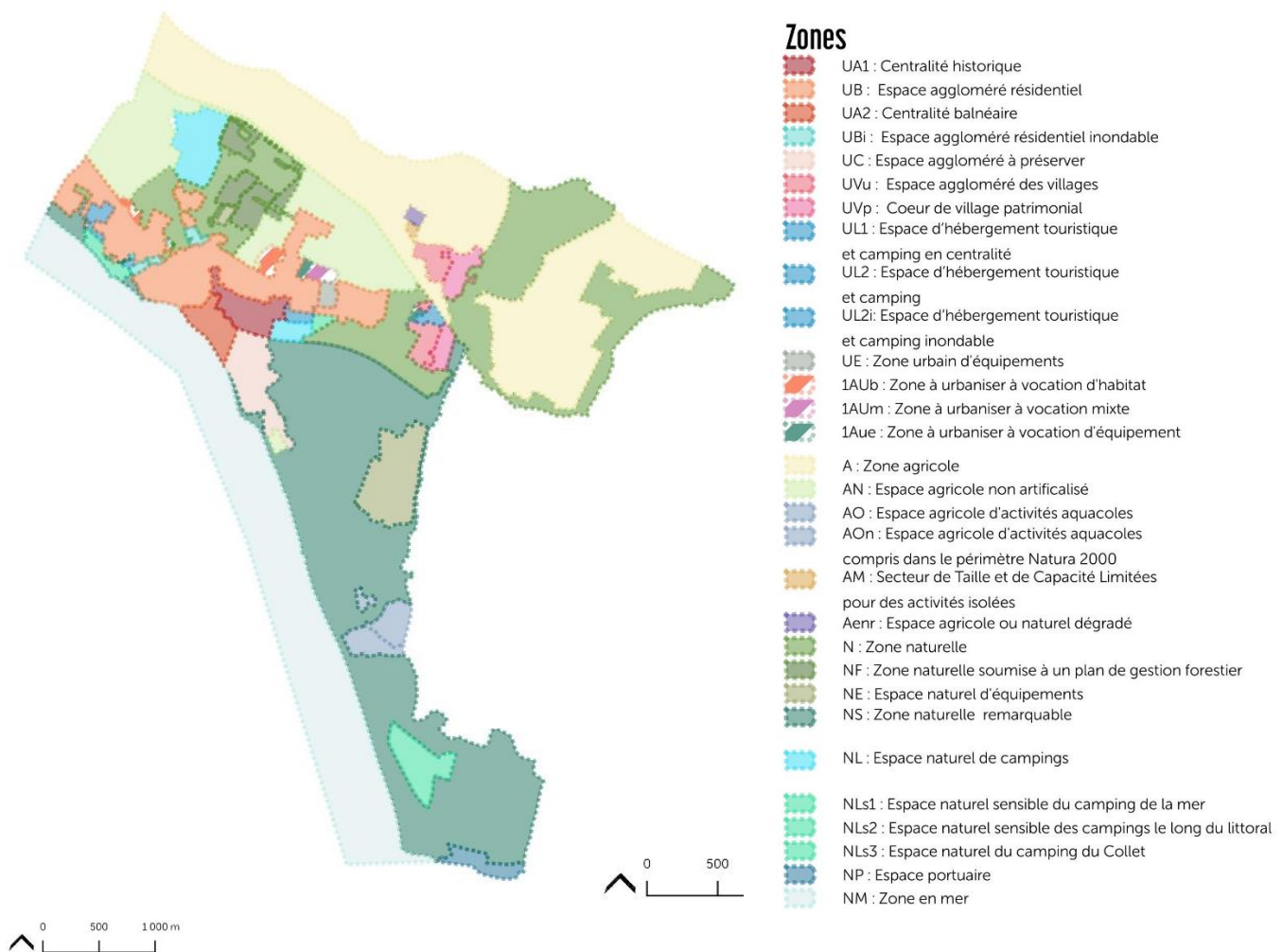
Pour l'application du droit des sols, les deux documents principaux qui s'appliquent sont :

- le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf Nord
- le PLU

Les règles du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf Nord prévalent sur celles du PLU.

Comment savoir ce qui est applicable ?

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur un secteur :	
ZONAGE	1/ faire un état des lieux réglementaire sur les documents graphiques > Plan des zones : localiser la ou les parcelles concernées sur les documents graphiques (pièces n°3 du PLU) et identifier la ou les zones dans lesquelles elle(s) se situe(nt). > Plan des prescriptions : Il faut s'appuyer sur la légende des plans, comme : - Les prescriptions éventuelles (Boisements protégés, cours d'eau, emplacement réservé, etc.) sous forme de trames, de lignes ou points. - la présence éventuelle d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°5 du PLU).
REGLEMENT	2/ prendre connaissance des règles applicables En fonction de cet état des lieux, il faut ensuite rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit, à savoir : - Les dispositions générales, - Les dispositions applicables à la zone correspondante - Les autres règles applicables comme celles du zonage des eaux pluviales urbaines de Pornic Agglo Pays de Retz. Il faut également rechercher les règles applicables dans le règlement du PPRL.
OAP	3/ consulter le cas échéant la ou les OAP Le cas échéant, doivent également être consultées, les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation, pièce n°5 du PLU) correspondant au secteur dans lequel s'inscrit la parcelle, ou encore les OAP thématiques qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire.
ANNEXES	4/ consulter les Annexes D'autres plans figurent dans les Annexes du dossier de PLU (pièce n°4) et peuvent avoir des effets sur la ou les parcelles concernée(s) : - le plan et la liste des servitudes (SUP) afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles (liées aux risques, protections, reculs...). - les autres annexes (sanitaires, informations diverses...) pour vérifier si la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.



Carte des zones (règlement graphique simplifié)

Le règlement du PLU est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique (article L152-1 CU) aux aménagements, constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- aux clôtures, plantations et aménagements des abords,
- aux affouillement et exhaussements.

Champ d'application de la règle d'urbanisme

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU.

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables.

Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLU et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Organisation du règlement du PLU

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme des Moutiers-en-Retz est composé des documents suivants :

- un **règlement graphique** sur lequel sont reportés la délimitation des zones et des secteurs et les prescriptions associées.
- un **règlement littéral** qui comporte :
 - Des **dispositions générales**, lesquelles précisent les termes et les définitions, qui présentent les règles des prescriptions (zones humides, protection du patrimoine, secteurs de projets...) ou encore qui expliquent de grands principes d'aménagement à prendre en compte (destinations, stationnement...)
 - Des **règles spécifiques à chacune des zones**, qui précisent ce que l'on peut y faire.

Il comprend en annexe des documents synthétiques qui facilitent la lecture des règles.

Division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire communal en zone urbaine (U), naturelle (N) et à urbaniser (AU). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les zones Urbaines (U)

Secteurs UA1 : La centralité historique

Il correspond au centre ancien des Moutiers-en-Retz et aux tissus denses et historiques qui le caractérisent. Ses bâtiments et ensembles patrimoniaux s'organisent autour de la place centrale et du Monument Historique de la « Lanterne aux Morts ».

Secteurs UA2 : La centralité balnéaire

Il correspond à la centralité en front de mer des Moutiers-en-Retz. Ce tissu dense, patrimonial et plus récent, a vocation à accentuer la mixité fonctionnelle en lien direct avec la centralité historique de la commune.

Secteur UB : Espace aggloméré résidentiel

Il correspond au tissu aggloméré autour des centralités. Il est à vocation principale d'habitat. Il comprend **un sous-secteur UBi** qui correspond à des espaces inondables.

Secteur UC : Espace urbanisé de la bande littorale

Il correspond à un espace urbanisé de la bande littorale, plus contraint pour sa proximité avec la mer et ses espaces sensibles.

Secteur UVp : Cœur de village patrimonial

Il correspond aux espaces centraux des villages et à leurs espaces patrimoniaux.

Secteur UVu : Espace aggloméré des villages

Il correspond à une espace urbanisé récent autour des cœurs de villages.

Secteur UE : Espace urbain d'équipements

Il correspond aux espaces destinés à recevoir des constructions, installations ou équipements de service ou d'intérêt collectif.

Secteur UL1 : Espace d'hébergement touristique et de camping en centralité

Il correspond aux zones d'hébergement touristiques et de camping proche de la centralité.

Secteur UL2 : Espace d'hébergement touristique et de camping

Il correspond aux zones d'hébergement touristiques et de camping dans l'espace aggloméré. Il comprend un sous-secteur UL2i

Secteur UL2i : Espace d'hébergement touristique et camping en zone inondable

Il correspond aux zones d'hébergement touristiques et de camping dans l'espace urbanisé et en zone inondable.

Les zones A Urbaniser

Secteur 1AUB : Espace à urbaniser à vocation principale d'habitat

Il correspond à un secteur de développement de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Secteur 1AUM : Espace à urbaniser à vocation mixte

Il correspond à un secteur de développement de l'urbanisation à vocation mixte, entre équipements publics en hébergement adapté.

Secteur 1AUE : Espace à urbaniser à vocation d'équipements

Il correspond à un secteur de développement de l'urbanisation à vocation d'équipements.

Les zones Agricoles

Zone A : Zone agricole

Elle correspond aux espaces agricoles, cultivés et habités au sein de l'espace rural et autorisant les constructions et aménagements pour les activités agricoles.

Secteur AN : Espace agricole proche du rivage

Il correspond aux espaces agricoles situés dans les Espaces Proches du Rivage où le potentiel des terres agricoles nécessite de les protéger.

Secteur AM : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités isolées

Il correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour activité d'accastillage.

Secteur AO : Espace agricole d'activités aquacoles

Il correspond à des espaces d'activités aquacoles, conchylicoles et piscicoles. Il comprend **un sous-secteur Aon** compris dans le périmètre NATURA 2000 où les constructions sont interdites.

Secteur Aenr : Espace agricole ou naturel dégradé

Il correspond à un site naturel ou agricole dégradé pouvant muter et permettre la production d'énergie solaire.

Les zones Naturelles et forestières

Zone N : Zone naturelle

Elle correspond à des espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique. La zone N comprend un **sous-secteur NF** qui correspond aux espaces forestiers soumis à un Plan de Gestion.

Secteur NL : Espace naturel de campings

Il correspond aux espaces naturels ou peu artificialisés à vocation de camping et/ou de loisirs de plein air. Il comprend **des sous-secteur NLS** correspondant à des campings ou situations spécifiques (NLS1, NLS2, etc...)

Secteur NE : Espace naturel d'équipements

Il correspond à des espaces naturels, équipés, artificialisées ou non, à vocation d'équipements ainsi que l'ancienne déchetterie.

Secteur NS : Espace naturel remarquable

Il correspond aux espaces naturels remarquables du littoral de la commune, repérés au titre du L146-6 du code de l'urbanisme (loi littoral) et pour la protection des espaces sensibles et à fort enjeu écologique et paysager.

Secteur NP : Espace portuaire

Il correspond aux espaces du port du Collet.

Secteur NM : Zone en mer

Il correspond aux espaces naturels en mer.

Définitions

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du **plan local d'urbanisme** a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du Code de l'urbanisme.

Ces termes sont repris ci-après et sont complétés par d'autres définitions permettant la compréhension et l'application du présent règlement.

Lorsque la définition est directement issue du lexique national, son intitulé le précise.

Accès

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 par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, correspond à la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou privée ou de la voie.

Annexe (Lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Affouillement du sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis d'aménager (selon les cas) si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres, à l'exception des affouillements nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Cabanisation

La cabanisation consiste en l'implantation sans autorisation de construction ou d'installations diverses occupées épisodiquement ou de façon permanente par l'homme, dans des zones inconstructibles, agricoles ou naturelles.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Au titre du Code de l'urbanisme, une clôture sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

Coefficient de pleine terre

Un espace est considéré comme étant de pleine terre si :

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

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

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

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

Le coefficient de pleine terre s'obtient par le ratio des surfaces de pleine terre sur la surface totale de l'unité foncière.

$$\text{Coeff de pleine terre} = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Construction (Lexique national de l'urbanisme)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante (Lexique national de l'urbanisme)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Changement de destination

Le changement de destination ou sous-destination consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors (voir détail des destinations et sous-destinations ci-après et en annexe du règlement).

Emprise au sol (Lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises (Auvent vitré protégeant un quai de gare, une porte d'entrée, un perron, une devanture de magasin, etc) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (construction en saillie sur le plan d'un mur, portant en principe sur des corbeaux ou des consoles.).

Les piscines, par exemple, génèrent de l'emprise au sol. (Cf. schéma ci-contre).

Espace refuge

Un espace refuge est une surface habitable située au-dessus de la cote atteinte par la submersion marine aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur (ouverture permettant l'évacuation) pour les secours.

Exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis d'aménager (selon les cas) si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Extension (Lexique national de l'urbanisme)

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

À noter / La notion de construction recouvre notamment **les constructions en surplomb** (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les **pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.**

Emprise au sol



L'emprise au sol est la surface que le bâtiment occupe **au sol, annexes comprises**, s'il y a en a. Il peut s'agir de la surface du garage ou celle du bassin de la piscine.

⚠ Elle n'inclut pas :

- Les terrasses de plain-pied
- Les débords de toiture sans poteau de soutien
- Les aires de stationnement non couvertes
- Les éléments d'ornement de la façade (corniche, marquise...)

Crédits / Direction de l'information légale et administrative – service-public.fr

et fonctionnel avec la construction existante (exemple : un garage accolé à une construction sans porte intérieure vers la maison est une annexe).

Façade (Lexique national de l'urbanisme)

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

Le nu des façades est un plan vertical qui accepte des modénatures, des retraits ou des saillies qui en rythment la composition. Il se définit par le plan vertical de façade compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition. Il est possible d'avoir plusieurs façades dans le cas de décrochés.

Fossé

Les fossés sont des structures linéaires initialement creusées pour drainer, collecter ou faire circuler des eaux. Les terres d'excavation rejetées sur les côtés forment les berges.

Habitation Légères de Loisirs (article R.111-37 du Code de l'urbanisme)

Sont regardés comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

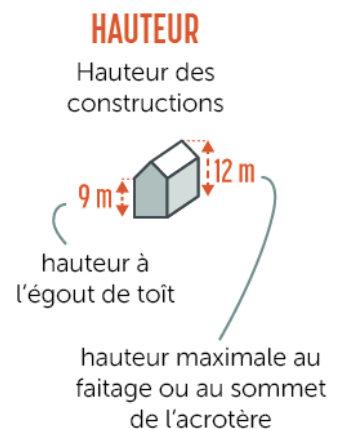
Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

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

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur à l'égout de toit (ou sommet de façade) : Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur à l'égout de toit. Celle-ci correspond à la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et la partie basse des versants de toiture.



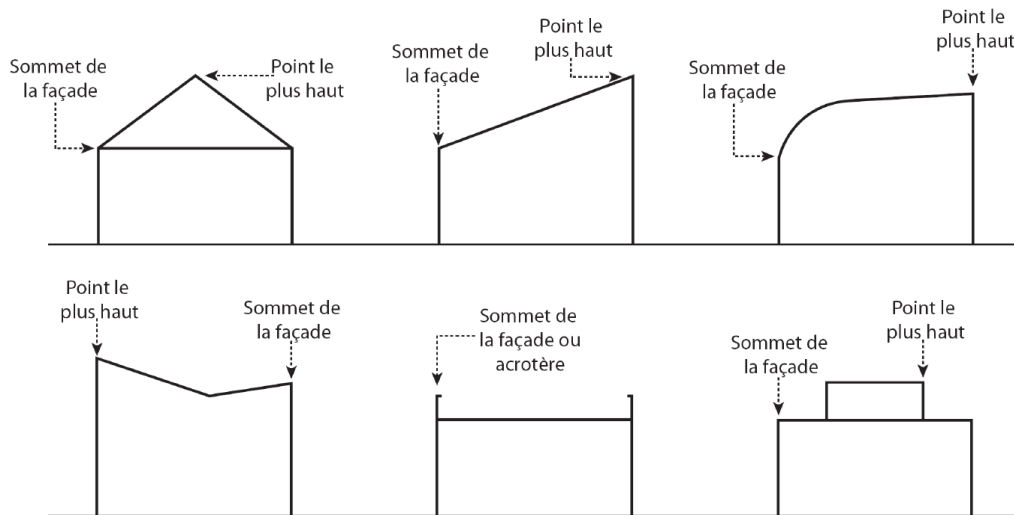


Schéma de représentation des hauteurs et typologies d'architectures.

Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

Local accessoire (Lexique national de l'urbanisme)

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

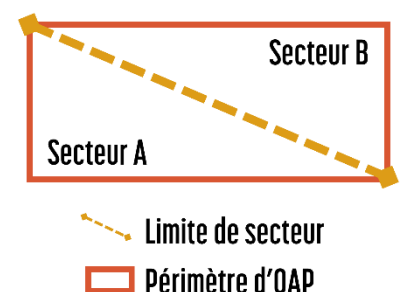
Noue

Une noue, en hydrologie, est un fossé herbeux, d'origine naturelle ou aménagé par l'homme, plus large que profond, qui remplit un rôle de zone-tampon pour les eaux de ruissellement.

Opération d'ensemble (ou aménagement global)

Les zones « urbaines » (U) et « A Urbaniser » (AU) soumises à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront faire l'objet d'une **opération d'ensemble** par secteurs identifiés (ou tranches), et à défaut d'une opération couvrant la totalité du périmètre de l'OAP sectorielle.

Cette logique d'opération d'ensemble n'est pas nécessaire si cela est précisé dans l'OAP.



Ouvrage du Réseau Public de Transport d'Electricité

Il s'agit des infrastructures électriques à haute et très haute tension développées, exploitées et maintenues par l'opérateur RTE. Elles relèvent pour l'application du présent règlement de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et sont considérées comme n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ces ouvrages sont donc autorisés dans l'ensemble des zones du règlement.

Résidences Mobiles de Loisirs (article R.111-41 du Code de l'urbanisme)

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

Retrait des constructions

Le retrait est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées ou des limites séparatives, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...)

Le retrait se calcule à partir du nu des façades par rapport à la voie et emprise publique ou privée et en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives.

Terrain d'assiette

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

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques (ou privées) (Lexique national de l'urbanisme)

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des

véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Destinations et sous-destinations

(articles 1 et 2 de chaque zone)

L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Il est précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du **plan local d'urbanisme** fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire.

Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone sous la forme d'un tableau, suivant que le pictogramme est colorisé, monochrome ou en transparence, la sous-destination est autorisée, soumise à condition ou interdite.

Sur ce tableau :

- Le pictogramme est colorisé lorsque la sous-destination est autorisée ;
- Le pictogramme est monochrome lorsque la sous-destination est soumise à condition ;
- Le pictogramme est barré lorsque la sous-destination est interdite.

Par exemple :

	Cette sous-destination est « interdite »				Cette sous-destination est « autorisée »					
DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										
							Cette sous-destination est « autorisée à condition »			

Préambule

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée à conditions	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est interdite
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			
	- Exploitation forestière			
Habitation	- Logement			
	- Hébergement			
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,			
	- Restauration,			
	- Commerce de gros,			
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	- Hôtels			
	- Autre hébergement touristique			
	- Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	- Salles d'art et de spectacles,			
	- Équipements sportifs,			
	- Autres équipements recevant du public			
	- Industrie,			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Entrepôt,			
	- Bureau,			
	- Centre de congrès et d'exposition			

2

Dispositions générales du règlement

Portée du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol

Règles du PLU se substituant au Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Dispositions du code de l'urbanisme applicables

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

R 111-2 : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

R 111-4 : selon lequel 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 ;

R 111-26 : selon lequel le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;

R 111-27 : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lotissements

Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU.

Pour rappel, en application de l'article L 442.9 du CU, les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ainsi que le mode de gestion des parties communes, restent applicables

Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-26 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du **25 septembre 2009**

Edification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du **14 septembre 2007**.

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Travaux sur bâti existant

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

Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

En application des dispositions de l'article L 152-3 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 applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments,
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible),
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées,
- favoriser la création architecturale au sens de la loi 77-2 du 3 janvier 1977.

Les servitudes d'urbanisme

Se superposent aux règles propres du PLU, 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 connues de l'État », dans les annexes du PLU et/ou sur le Geoportail de l'Urbanisme.

Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU.

Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement

Les entités archéologiques sont indiquées à titre informatif dans les annexes du PLU.

En annexe du PLU figurent les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, et notamment ses titres II et III (articles R523-1, R523-4, R523-8, L522-4, L522-5, L531-14, ...)
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "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 que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique

ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

- l'article R.111-4 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".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".
- l'article L122-1 du code de l'environnement : « les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R523-4, alinéa 5. »

Secteurs affectés par le classement sonore des infrastructures

Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures routières sont annexés au PLU.

Les constructions autorisées à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit le long de la RD 13 doivent bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant aux conditions de l'arrêté interministériel du 6.10.78 modifié par l'arrêté du 23.02.83.

Lotissement et permis de construire valant division

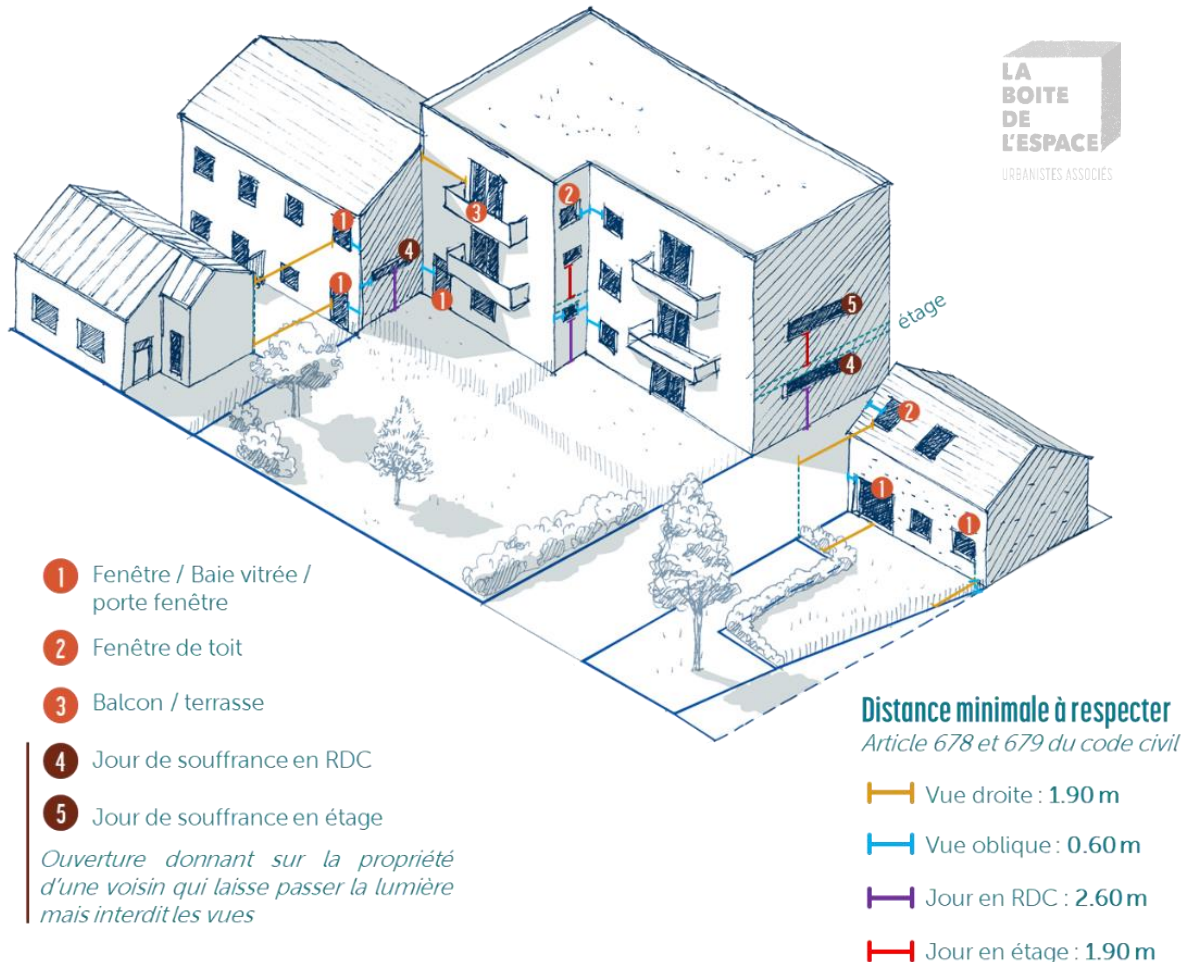
En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

Cette règle ne s'applique pas :

- A l'application des dispositions relatives à la servitude de mixité sociale instituée en vertu de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme. La part minimale de logement abordable affectée dans les objectifs de mixité sociale pourra être calculée à l'échelle de l'opération globale du lotissement ou du projet de construction.
- Aux coefficients de pleine terre, ceux-ci seront appliqués à l'échelle de l'ensemble du projet. Dans le cas où les éventuels espaces communs (fortement imperméabilisés et peu naturels) ne permettent pas d'atteindre les coefficients à l'échelle de l'ensemble du projet, l'effort restant pour les atteindre pourra être reporté à titre exceptionnel sur les lots, proportionnellement ou non à la taille des lots.

Code civil et recul par rapport aux limites séparatives

Ci-après deux rappels du Code civil précisant qu'un mur/façade possédant une ouverture ne peut être édifié à moins de 1,90 mètre dans le cas d'une vue droite ou de 0,60 mètre dans le cas d'une vue oblique.



Article 676 du Code civil : Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

Article 677 du Code civil : Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres [huit pieds] au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres [six pieds] au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Article 678 du Code civil : On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie,

d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 du Code civil : On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Périmètre délimité des abords des monuments historiques

Deux monuments historiques sont présents sur la commune des Moutiers-en-Retz :

- La Lanterne des morts
- la Chapelle de Prigny.

Le périmètre de protection délimité des abords (PDA) introduit par la loi « Liberté de la création à l'architecture et au patrimoine » du 7 juillet 2016, vise à limiter les « abords des monuments historiques » aux espaces les plus intéressants sur le plan patrimonial et qui participent réellement de l'environnement du monument. A l'initiative de l'architecte des bâtiments de France (ABF), la création du PDA peut se faire à tout moment, autour d'un monument historique classé ou inscrit.

Le périmètre délimité des abords se substitue au « rayon de 500 mètres », ainsi la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti situé à l'intérieur de ce périmètre : le critère de (co)visibilité ne s'applique alors plus. Le régime d'autorisation pour les travaux situés à l'intérieur de cette servitude est inchangé. Il est régi par l'article L621-32 du code du patrimoine.

Informations et règles non spatialisées

Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP), les programmes immobiliers doivent suivre les dispositions définies en termes de mixité sociale et de production de logements abordables.

Il peut se décliner par un nombre de logements abordables minimum à réaliser, un pourcentage en rapport avec un nombre de logements à produire ou une densité.

En dehors de secteurs soumis à OAP, il n'est pas fixé de règles.

Mixité fonctionnelle

Chaque règlement de zone définit les destinations et sous-destinations autorisées ou autorisées à condition ; cela favorise ou non des programmes mixtes.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas précisé dans ce qui suit, le projet devra prévoir des espaces de stationnement de nature et de taille cohérente avec son importance et sa fréquentation.

Lorsqu'une construction présente des locaux répondant à des sous-destinations différentes (hors locaux accessoires), les obligations sont calculées pour chaque local et se cumulent.

Pour le calcul des obligations par tranche, il s'effectue à partir de la surface de plancher de la construction. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de minimum 2,5 X 5 mètres pour une place de stationnement aérienne, auquel s'ajoutent les voies d'accès et de circulation nécessaires au parking, qui devront être correctement dimensionnées (cf. page suivante).

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Logement « abordable »

La notion de logement abordable comprend 2 typologies d'habitat :

- **Logement Locatif Social (LLS)** : il correspond à des logements de type PLAI, PLUS, locatif intermédiaire de type PLS...
- **Logement en accession sociale à la propriété** : il correspond à du Bail Réel Solidaire (BRS), ou encore à des Prêts Sociaux Location Accession (PSLA)...

À noter / Par ailleurs, une minoration de ces obligations peut être appliquée pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement (article R.151-45 2° du Code de l'urbanisme).

Par exemple, une minoration peut s'appliquer à des projets de construction d'un ou de plusieurs immeubles comportant à la fois des bureaux nécessitant des places en journée et des logements pour lesquels les aires de stationnement seront pour la plupart utilisées en-dehors des heures de travail.

Pour tout changement d'usage d'un garage en habitation, les places de stationnement supprimées devront être restituées sur le terrain d'assiette du projet.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 300 mètres du premier et le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Autre stationnement

Les opérations de plus de 10 logements dans un même bâti devront prévoir un espace de stationnement pour les cycles et autres modes de transports deux-roues. Cet espace devra faire un minimum de 10 m² de surface de plancher et devra être sécurisé et clos.

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Toutefois, en cas de largeur d'accès existant inférieure à 4 mètres, l'extension de constructions existantes, peut être admise. Est également admis un changement de destination ou un projet de renouvellement urbain s'il présente un intérêt pour la qualité urbaine du secteur.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

Accès mutualisé : pour toute création de lotissement, à partir de 2 lots, un accès mutualisé sera privilégié.

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble

des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Tout projet prévoyant la création de voies doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et cyclables. Ceux-ci peuvent être mutualisés.

Collecte des déchets ménagers

La collecte des déchets n'est réalisée en porte à porte que lorsque les normes de sécurité stipulées dans la recommandation R437 de la Caisse Nationale de l'Assurance Maladie des Travailleurs Salariés sont respectées : les impasses ne seront desservies qu'à condition d'être équipées à leur extrémité d'une aire de retournement aux dimensions suffisantes (cercle de minimum 9 mètres de rayon) et libre de stationnement ; le véhicule de collecte devra pouvoir circuler suivant les règles du code de la route et les marches arrière ne seront effectuées que dans le cadre de manœuvres de retournement (manœuvre en « T »).

Pour faciliter la collecte, la largeur devra être d'un minimum de 5 mètres pour les voies à double-sens, et de 3,50 mètres pour les voies à sens unique.

Les stationnements prévus dans les aménagements des lotissements ne devront pas entraver la bonne circulation et les manœuvres de retournement des camions de collecte. Si aucune manœuvre n'est possible dans l'impasse, une aire de présentation des bacs d'une taille suffisante pour accueillir l'ensemble des bacs des habitants devra être aménagée à l'entrée de l'impasse.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements / constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une déconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas le terrain, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Pour l'assainissement non collectif, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, charge au service assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et artisanales 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.

L'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à pouvoir se raccorder au réseau public d'assainissement ultérieurement.

Assainissement - Eaux pluviales

De façon générale, pour tout projet d'urbanisation, les mesures suivantes seront imposées :

- La gestion des eaux pluviales à l'unité foncière ;
- Le recours à l'infiltration (sauf impossibilité démontrée) ;

En tout état de cause, les techniques de gestion des eaux pluviales dites alternatives au tout-tuyau seront privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement :

Un espace imperméabilisé est une surface sur laquelle les eaux de pluie ruissellent et ne s'infiltrent pas dans le sol. Il s'agit des surfaces bâties et des surfaces couvertes par des matériaux étanches, tels que les enrobés ou dallages.

Certaines surfaces, permettant une infiltration partielle des eaux pluviales (et donc un ruissellement limité) peuvent être qualifiées d'espaces semi-imperméabilisés, telles que les dallages à joint poreux, les toitures végétalisées, les revêtements stabilisés...

À contrario, les surfaces qualifiées **de pleine terre** correspondent à toutes les surfaces aménagées ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place (surfaces non-imperméabilisées). – cf définition de la pleine terre.

Le coefficient de pleine terre s'obtient par le ratio des surfaces de pleine terre sur la surface totale de l'unité foncière.

$$\text{Coeff de pleine terre} = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Coefficient de pleine terre à respecter :

Prenant en compte le dimensionnement des réseaux d'eau pluviale et afin de limiter la surcharge du réseau collectif par un excès d'eaux de ruissellement généré par l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols, un coefficient minimal de pleine terre s'applique sur l'unité foncière du projet. En cas d'incapacité devant être justifiée à respecter le coefficient minimal, une dérogation pourra éventuellement être accordée selon les modalités précisées ci-après.

Les coefficients de pleine terre sont détaillés par zones.

Secteurs et sous-secteurs concernés	Coefficient minimal de pleine terre à l'unité foncière
UA1	20%
UA2	30%
UB	40%
UBi	60%
UC	50%
Uvu	45%
Uvp	40%
UE	20%
UL1	40%
UL2	40%
UL2i	60%
1AUB	40%
1AUM	30%
1AUE	25%

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division, les coefficients sont appliqués à l'échelle de l'opération dans l'objectif de prendre en compte les aménagements réalisés sur les parties communes de l'opération. Dans ce cas, les éventuelles surfaces de pleine terre ou d'espaces verts manquantes pour atteindre les coefficients minimaux attendus sur l'ensemble de l'opération s'imposeront lot par lot de façon proportionnelle à la taille des lots.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aire de stockage

et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales.

Dérogation en cas de non atteinte du coefficient minimal de pleine terre :

Il pourra uniquement être dérogé au respect du coefficient minimal de pleine terre dans les cas suivants :

- Pour des réhabilitations et des surélévations qui ne génèrent pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes ;
- Pour des extensions et annexes dont le cumul d'emprise au sol n'excède pas 20 m² à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve que le coefficient de pleine terre ou d'espaces verts ne soit pas inférieur à plus de 5 points par rapport au coefficient minimal fixé pour le secteur ;
- Pour des projets n'ayant pas pour effet de diminuer le coefficient de pleine terre par rapport à celui existant avant réalisation du projet ;
- Pour les projets d'intérêt général, sous réserve de justifier d'une absence d'alternative au non-respect de la règle.

L'acceptation de cette dérogation est conditionnée par la mise en œuvre d'une mesure compensatoire pour réguler ou infiltrer les eaux pluviales générées par l'excès (au regard des coefficients minimaux de pleine terre et d'espaces verts) de surfaces imperméabilisées et/ou semi-imperméabilisées. Idéalement, les eaux de ruissellement issues de la surface imperméabilisée excédentaire devront être infiltrées, par exemple par la mise en œuvre d'un puits d'infiltration individuel. En cas d'impossibilité de recourir à l'infiltration (sols défavorables et/ou nappe affleurante), un ouvrage de régulation devra être mis en œuvre. La régulation des eaux pluviales pourra être faite soit sur le projet concerné soit sur des surfaces imperméabilisées déjà existantes. L'ouvrage de stockage pourra prendre différentes formes, au choix du pétitionnaire : tranchées d'infiltration, puisard, noue, cuve enterrée ou hors sol...

Coefficient de naturalité

Le Coefficient de naturalité décrit la proportion des surfaces favorables à l'infiltration par rapport à la surface totale d'une unité foncière. Ce sont les surfaces qui seront appelées/correspondent aux « surfaces éco-aménagées ».

Quels sont les objectifs recherchés ?

Le Coefficient de naturalité permet de s'assurer de la qualité environnementale de l'ensemble des projets. Il répond à plusieurs enjeux croisés :

- Meilleure infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique,
- Amélioration du micro-climat urbain et lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- Préservation de la biodiversité et restauration des corridors écologiques,
- Amélioration de la qualité du cadre de vie des habitants.

Le coefficient de naturalité donne une obligation de résultat par rapport à un indicateur chiffré. Plus la surface est éco-aménagée, moins elle est imperméabilisée, plus le coefficient de naturalité se rapproche de 1.

Mode de calcul

$$\text{Coeff de naturalité} = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Surface éco-aménagée = Somme des surfaces favorables à la naturalité de l'unité foncière, pondérées par un ratio qui tient compte de la diversité des qualités environnementales, dont l'infiltration des eaux pluviales.

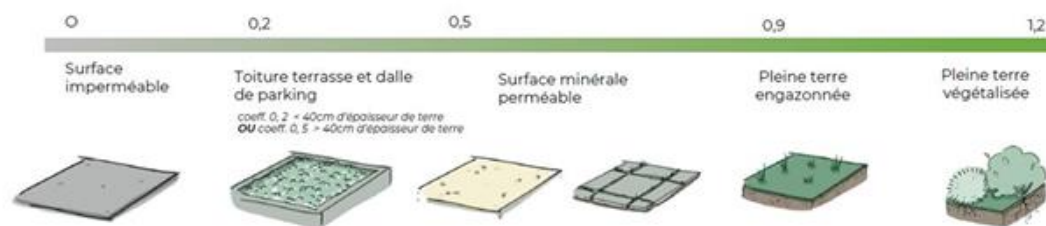


Figure 1 : Pondérations par type de sol pour le calcul du coefficient de naturalité

La règle du coefficient de naturalité aux Moutiers-en-Retz :

Toute unité foncière en zone urbaine (en U) est régie par un coefficient de naturalité de minimum 20%. Il est complémentaire au coefficient de pleine terre, et vient offrir une possibilité de dérogation « à la pleine terre » lorsque le projet dépasse ce dernier. (Par exemple, une unité foncière dont l'imperméabilisation dépasse le coefficient de pleine terre pourra user de la logique de surface éco-aménagée pour réaliser un projet).

Le coefficient de pleine terre est à respecter en priorité.

Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées.

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré- traitement serait nécessaire.

Les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales après cinq à sept jours sans traitement. Quant aux eaux usées issues des annexes sanitaires et aux eaux de lavage des filtres, elles sont à diriger vers le réseau d'eaux usées.

Afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau par siphonage ou contrepression sur le réseau public d'eau potable, la mise en place d'un dispositif de protection sur le piquage raccordé sur le réseau public d'eau potable et desservant l'installation de traitement des eaux de la piscine est obligatoire.

Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique, etc.)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. 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.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

Règles alternatives pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Quand elles ne sont pas interdites aux articles 1 et 2 des règlements de zone, et sous réserve des conditions exprimées dans le règlement de chacune des zones, les constructions et installations relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » peuvent s'implanter librement par rapport aux voies en emprises publiques ou privées, et aux limites séparatives en veillant :

- à une implantation adaptée à leur nature, leurs fonctionnalités ou aux conditions de sécurité nécessaires,
- et à favoriser leur intégration dans l'environnement bâti et paysager de la commune, **notamment dans les zones A et N**, où l'implantation, la hauteur, l'emprise au sol retenues ne doivent pas :
 - porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

Prescriptions spatialisées

Linéaires commerciaux

Le règlement identifie des linéaires commerciaux au titre du L151-16 du Code de l'urbanisme :

Le long de ces linéaires, le changement de destination des constructions à vocation « commerces et activités de services » n'est pas autorisé. Le changement de sous-destination est autorisé, à condition de rester dans la même destination « commerce et activités de services » et sous couvert que le règlement de la zone le permette.

Toute création d'immeuble (après démolition ou construction neuve) devra prévoir une partie au rez-de-chaussée adaptée à des cellules dédiées à « l'artisanat et commerce de détail » et/ou à la « restauration » en priorité, ou à une autre sous-destination de la destination « commerce et activités de services », si le règlement le permet.

La règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telle que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques et locaux de gardiennage)

Repère sur le plan de prescriptions



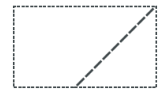
Marges de recul le long des routes départementales

Dispositions relatives aux marges de recul :

La commune est traversée par plusieurs routes départementales. Le règlement départemental de voirie fixe des orientations afin de protéger le réseau routier départemental.

Les marges de recul suivantes sont intégrées au document graphique du règlement.

Repère sur le plan de zonage et prescriptions



Routes départementales traversant ou longeant le territoire	Créations d'accès	Reculs
RD 13 Réseau principal de catégorie 1	Toute création d'accès est interdite	Les constructions doivent respecter les reculs suivants : - 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit (habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme). - 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'activités non sensibles au bruit

RD 67 et 97 Réseau de desserte locale 2	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.	Hors agglomération les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
--	--	---

**agglomération : définition au titre du schéma départemental : l'agglomération s'entend aux panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération, telle que définie par le Code de la Route.*

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de :

- RD 13 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit (habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme), de 35 mètres pour les constructions à vocation d'activités ;
- RD 67 et RD 97 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

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

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Cas particuliers (hors agglomération) :

Des reculs différents sont autorisés dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
- les serres agricoles devront également respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale ;
- l'implantation des éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance d'implantation des éoliennes entre la limite du domaine public et le mât (en limite extérieure la plus proche du domaine public) doit être au minimum égale à la hauteur totale de l'équipement (mât + pâle) ». Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis au respect de la distance de sécurité mentionnée précédemment (7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale).
- L'implantation de panneaux photovoltaïques doit respecter le Règlement de la voirie départementale : « Les installations photovoltaïques sont possibles dans l'emprise des marges de recul prévues par la catégorisation du réseau routier

départemental en vigueur, sous réserve des règles de recul applicables le long des routes à grande circulation (article 111-7 du code de l'urbanisme).

Toutefois, ces installations doivent respecter les préconisations suivantes :

- Les installations ne doivent pas présenter un risque d'éblouissement des conducteurs ;
- Leur implantation ne doit pas risquer de produire une augmentation des nuisances de bruit sur les habitations riveraines ;
- Une attention particulière est portée à la bonne intégration paysagère des dispositifs dans leur environnement.

La vérification de l'ensemble des 3 points cités ci-dessus par le biais d'une étude est de la responsabilité du porteur de projet qui en jugera de l'opportunité et sera responsable des conséquences éventuelles de son installation sur les riverains.

Le Département ne finance en aucun cas des aménagements visant à résorber les nuisances éventuelles générées par les installations photovoltaïques sur les riverains. Les installations doivent être facilement démontables et ne pas compromettre l'aménagement ultérieur des routes départementales sur place. Leur éventuel démantèlement du fait de l'aménagement de route est en totalité à la charge du propriétaire du dispositif photovoltaïque et ne donne lieu à aucune indemnité ;

Pour des raisons de sécurité, la distance d'implantation des installations par rapport au bord de chaussée ne peut être inférieure à 7 mètres, conformément à l'article 34 du règlement de la voirie départementale ».

Dispositions relatives aux clôtures :

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Dispositions relatives aux accès :

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur les RD 13. Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Plan de Prévention des Risques Littoraux

La commune est exposée à des risques faisant l'objet d'un **Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)**. Le PPRL (comprenant notamment un zonage et un règlement propres) constitue une servitude d'utilité publique (SUP) à prendre en compte en priorité dans tout projet de construction

Le PPRL comprend lui aussi un règlement graphique et un règlement littéral qui s'imposent aux projets.

Une trame spécifique figure **au plan des prescriptions** et permet d'identifier les secteurs concernés : elle prend en compte l'ensemble des aléas du PPRL (faible, moyen, fort).

Repère sur le plan des prescriptions



Risque inondation

L'aléa inondation est géré par différents outils :

- Soit par l'objet d'une prescription surfacique ou une trame au plan de zonage et qui précise les règles quelque soit la zone associée.
- Soit par l'objet d'un sous-secteur spécifique indicé par un « i » et qui précise les règles dans le règlement de la zone.

Dans les zones inondables, il est fait application du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Loire-Bretagne.

En l'absence de relevé de d'altimétrie précis et exhaustif sur l'ensemble des secteurs identifiés comme soumis à un risque inondable, différentes études ont permis de délimiter des zones dites inondables.

- une étude de Pornic Agglomération Pays de Retz sur le Pontereau et ses abords.
- Une étude de Pornic Agglomération Pays de Retz sur les espaces naturels au sud du village de Prigny.

L'objectif est de préserver au maximum les capacités d'écoulement, d'infiltration et les zones d'expansion des crues.

- Conserver au maximum l'état actuel du lieu, notamment les conditions de ruissellement et/ou d'infiltration. Dans le cadre d'un espace déjà artificialisé, une renaturation peut être envisagée.
- Favoriser des dispositifs qui permettent l'écoulement des eaux et ne pas obstruer les masses et milieux humides à proximité.
- Planter et renforcer le caractère végétal et diversifié des espaces (lorsque cela est possible).

Zone inondable du Pontereau : UBi et UL2i

Sur la base d'études hydrauliques pour la protection contre les inondations et la restauration de continuités écologiques sur la zone du Pontereau, des zones indicées « i » ont été délimitées. Des dispositions spécifiques sont inscrites dans les règlements de ces zones urbaines notamment pour y autoriser uniquement les

extensions, évolutions et annexes des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU). 2 zones sont indicées :

- UBi
- UL2i

D'autres principes généraux sont associés aux zones urbaines indicées « i » :

- les constructions, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les annexes légères démontables ou réversibles.
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses...) ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau.

Trame inondable de Sud Prigny

Sur la base d'études hydrauliques pour la protection contre les inondations et la restauration de continuités écologiques au sud du village de Prigny, une prescription surfacique a été délimitée.

Cf. Zonage – Plan des prescriptions.

Cette prescription comporte un cadre dérogatoire aux principes précités qui stipule que seuls peuvent être éventuellement admis, selon les conditions locales, dans des limites strictes visant notamment à préserver la sécurité des personnes :

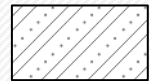
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les annexes légères démontables ou réversibles.
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses...) ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau.

Rappel du PGRI :

Des zones potentiellement inondables sont identifiées au plan. Ces secteurs sont soumis à des règles particulières notamment lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme.

L'ensemble de ces zones doivent respecter la traduction des principes du **PGRI (Plan de Gestion des Risques Inondation) du bassin Loire Bretagne 2022-2027** et ses conséquences. Les dispositions du PGRI sont rappelées en annexe.

Repère sur le plan des prescriptions

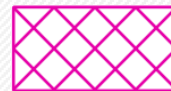


Emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant au tableau de synthèse ci-dessous et indiqué sur le document graphique du règlement.

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé.

Repère sur le plan des prescriptions



Emplacements réservés

N°	Bénéficiaire	Objet	Surface
ER1	Pornic Agglo	Digue	0.07 ha
ER2	Pornic Agglo	Liaison douce Les Moutiers-en-Retz / Villeneuve-en-Retz	0.1 ha
ER3	Commune	Voie d'accès véhicules (liaison rue de l'Ouche Jacquette vers zone 1AUe)	0.07 ha
ER4	Commune	Equipements publics et hébergement	0.18 ha
ER5	Commune	Production de logements locatifs sociaux	0.09 ha
ER6	Commune	Production de logements locatifs sociaux	0.21 ha
ER7	Commune	Voie d'accès véhicules	0.16 ha
ER8	Pornic Agglo et / ou Commune	Gestion des eaux pluviales	0.99 ha
ER9	Commune	Cheminement piétons	0.33 ha
ER10	Commune	Cheminement piétons	0.31 ha
ER11	Commune	Création d'un bassin de rétention	0.12 ha
ER12	Département	Passage piéton + accès véhicule secours	0.01 ha
ER13	Commune	Canalisation eaux pluviales	0.03 ha
ER14	Commune	Cheminement piétons	0.35 ha
ER15	Commune	Cheminement piétons	0.02 ha

Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'une servitude en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41-5° du CU, les constructions ou installations d'une emprise au sol supérieure à 20m² sont interdites tant qu'un projet d'aménagement global n'a pas été approuvé par la commune. Cette servitude cesse d'être effective 5 ans après l'approbation du PLU.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Repère sur le plan de zonage



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP sectorielle

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

Repère sur le plan de zonage



OAP thématique

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques concernent tout ou partie du territoire.

- Une OAP thématique « Bien construire »
- Une OAP thématique « Continuités écologiques »

La pièce 5 du dossier du PLU précise les dispositions applicables aux OAP sectorielles et thématiques

Liaison douce à préserver ou à créer

Des principes de liaisons douces sont identifiés pour sécuriser les déplacements en modes actifs (piétons, vélos, ...) et pérenniser les chemins de promenade et de randonnée :

- Autour des espaces agglomérés ;
- Entre le bourg, les villages et les hameaux ;
- Liaisons avec les communes voisines

Repère sur le plan des prescriptions



- Sentiers de randonnée, promenade, etc...

Ces liaisons douces sont des cheminements à protéger et/ou à créer au titre du L 151-38 du Code de l'urbanisme. Toute constructions ou aménagement qui obstrue le passage et les bonnes conditions de tenue de ces liaisons est interdite.

Patrimoine bâti

Bâtis patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du CU

Les bâtiments, ensembles et séquences d'intérêt patrimonial pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés. Ils sont listés en annexe du présent règlement.

a) Dispositions générales sur les bâtiments repérés :

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'un entretien ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques réglementaires ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles* et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres et notamment en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,...).

* éléments d'architecture originelle à prendre en compte : les matériaux, les enduits traditionnels, les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, ...), les soubassements, les souches de cheminée, ...

Pour la préservation de ces éléments, seront aussi pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives,
- le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues.

b) Dispositions particulières sur les bâtiments repérés

Repère sur le plan des prescriptions



Conservation et modifications légères des caractéristiques architecturales originelles de la construction (en cas de rénovation, de réhabilitation) :

- L'aspect architectural d'origine devra être conservé notamment au travers du choix des couleurs et des matériaux.
- Les enduits s'harmoniseront aux couleurs des matériaux locaux traditionnels : pierre, briques, enduit de type rustique de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable (taloché, lissé et éventuellement gratté).
- Les formes et aspects des toitures d'origine de la construction doivent être respectées et restaurées ;
- Les panneaux solaires peuvent toutefois être admis en toitures, à condition d'être implantés dans le même plan ou dans un plan parallèle au plan de toiture et sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction ;
- Les matériaux d'origine de façade de ces constructions d'intérêt architectural ou patrimonial doivent être conservés ou restaurés. ;
- Les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie et la composition de la façade de construction concernée, en particulier pour les façades visibles depuis l'espace public. De nouveaux percements peuvent éventuellement être admis sur ces façades, à condition qu'ils n'altèrent pas la lisibilité de la typologie de la construction ni les éléments de composition ;
- Les percements de châssis ouvrants devront être dans l'alignement des ouvertures des façades.
- Sur les façades visibles depuis l'espace public, les éventuels volets battants doivent présenter un aspect similaire et être traités dans le respect de l'architecture de la construction ;
- Lorsqu'ils sont toujours de qualité, les éléments de détails architecturaux des façades, caractéristiques du patrimoine, doivent être conservés et entretenus et ne doivent pas être dégradés ou simplifiés lors de restauration, en particulier, la corniche, les encadrements de baies, clés, linteaux de portes, etc...;
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être en matériau de qualité (zinc, cuivre, aluminium de teinte similaire au zinc).

Restriction à l'utilisation de nouveaux dispositifs modifiant l'aspect originel de la façade :

- Sur ces façades, sont interdits les coffres de volets roulants en saillie sur la façade ;
- Le recours à des matériaux renouvelables, ou à des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre n'est pas admis sur des bâtiments d'intérêt patrimonial dès lors que cela remet en cause l'aspect architectural et patrimonial du bâtiment.
- L'implantation d'éoliennes sur ces bâtiments ou dans leur environnement immédiat est interdite.

Traitement d'une extension d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial inventorié :

- Les extensions des constructions et ensembles bâtis identifiés, lorsqu'elles sont admises par le règlement des zones, ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent ;
- L'extension d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reprise de l'architecture traditionnelle de la construction faisant l'objet du projet d'extension).
- Les percements de châssis ouvrants devront être dans l'alignement des ouvertures des façades.
- Les enduits s'harmoniseront aux couleurs des matériaux locaux traditionnels : pierre, briques, enduit de type rustique de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable (taloché, lissé et éventuellement gratté).

Murs et murets en pierre existants

Des parties de linéaires de murs et murets en pierres ne peuvent être supprimées que :

- pour des raisons de sécurité, notamment routière (assurer une bonne visibilité sur les voies),
- pour assurer la création d'accès à de futures opérations d'aménagement voire d'accès directs à des constructions, à condition toutefois de rester limitées.

Dans ces cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme

Ensemble patrimoniaux ou séquences repérés au titre l'article 151-19 du CU

Le long des linéaires de protection des ensembles et séquences repérés au titre du L151-19 sur le document graphique du règlement, la hauteur des bâtiments, à date d'approbation du PLU, devra être conservée. En cas de réfection ou reconstruction, la position du faîtage, la pente de la toiture et les hauteurs au sommet de façade et au point le plus haut devront être identiques.

Repère sur le plan des prescriptions



Rappel : Périmètres Délimités des Abords

Deux secteurs font l'objet d'un PDA, autour de Monuments Historiques :

- Lanterne des Morts
- Chapelle de Prigny

Conditions pour le changement de destination en zone A et N

Au sein des zones A et N, le changement de destination des constructions repérées par une étoile est autorisé vers la destination « habitation » ou « équipements d'intérêt collectif et services publics », dans les conditions suivantes :

- Que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 100 m des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire (ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) ;
- Que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 50 mètres des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire (RSD : Règlement Sanitaire Départemental) ;
- Que le changement de destination permette de conserver et respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale ;
- Que les bâtiments concernés disposent de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie publique (sécurité routière) et soit en dehors des marges de recul ;
- Que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics nécessaires soit aisé ;
- Que le bâtiment initial fasse un minimum de 40 m² d'emprise au sol ;
- Que le bâtiment ne soit pas situé dans une zone inondable ou soumis à un risque naturel majeur.

Le programme du projet devra être adapté à la situation du bâtiment et à sa géographie, dans le respect de la ruralité de la commune.

Par exemple, le nombre de logements créés pourra être limité pour éviter une densification importante des espaces agricoles et naturels.

Il est rappelé que conformément au L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Le respect des différents critères énoncés est donc une condition nécessaire au changement de destination mais ne constitue pas une garantie d'obtention de l'autorisation auprès de la commission concernée.

Repère sur le plan des prescriptions



Trame verte et bleue :

Cours d'eau et berges à protéger

Les **cours d'eau** identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol ne doivent pas altérer les zones d'expansion de crue et dans tous les cas **observer un recul minimal de 10 mètres par rapport aux cours d'eau et leurs berges**, et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

L'objectif est :

- de préserver la végétation caractéristique des berges ou d'en faciliter la restauration
- de garantir l'espace de mobilité du cours d'eau : c'est à dire en tenant compte de l'emprise réelle du cours d'eau (et pas seulement du fil d'eau) et des espaces de débordement et de mobilité du lit du cours d'eau ;
- de ne pas entraver le libre écoulement des eaux, augmenter leur vitesse d'écoulement ou aggraver les risques d'inondation sur le site d'implantation ou en aval ;
- de garantir la compatibilité des projets avec le niveau de risque pour les personnes et les biens.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et les berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau.
- Les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les nouvelles infrastructures routières et les aménagements de liaisons douces si le caractère

***Remarque :** En cas d'évolution du tracé du cours d'eau, dans le cas de travaux de restauration des milieux aquatiques et de réduction du risque inondation, et par rapport à ceux inscrits au PLU, le nouveau tracé prévaut sur le linéaire identifié au document graphique par approbation du service instructeur.*

Repère sur le plan des
prescriptions



Zone humide à préserver

Pour information et par nécessité de les protéger, les zones humides ont été inventoriées sur l'ensemble du territoire communal et identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le plan graphique par une trame particulière. Cet inventaire n'a toutefois pas la prétention d'être exhaustif, il est de la responsabilité de tout porteur de projet de respecter la législation sur l'eau et, en cas de doute sur l'existence ou non d'une zone humide, de mener les études préalables nécessaires. Les zones humides figurant sur le règlement graphique (plan de zonage) ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections de zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Occupations et usages des sols interdites dans les zones humides :

Dans les zones humides inventoriées repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

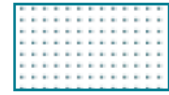
- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Occupations et usages des sols exceptionnellement admis sous conditions :

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o la sécurité des personnes ;
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau,
- l'aménagement de travaux d'équipement ou la réalisation d'opération d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, ainsi que les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et ceux liés à des nécessités de mise aux normes de bâtiments et d'installations agricoles,
 - o à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées,
- les opérations ayant fait l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » validé.

Repère sur le plan des prescriptions



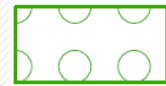
En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha). À cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 (Disposition 8A-3) et celles figurant dans le SAGE Baie de Bourgneuf et marais Breton.

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

Espace boisé classé (EBC)

Les espaces boisés classés sont protégés au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Repère sur le plan des prescriptions



Haie ou alignement d'arbres

Les haies ou alignement d'arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

Les prescriptions liées à ces haies et espaces paysagers à préserver sont les suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés et de leur système racinaire.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu doit être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et **dans un rapport 1 pour 1** pour chaque unité foncière considérée. La replantation de haie devra se faire sur talus si cela ne risque

Repère sur le plan des prescriptions



pas d'altérer la connexion hydraulique d'une zone humide à proximité. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.

- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire.

Dispositions liées à la loi littoral

Pour rappel, deux chapitres inscrits dans le code de l'urbanisme (partie législative – articles L121-1 et suivants / et partie réglementaire – articles R121-1 et suivants) concernent spécifiquement les conditions d'aménagement et de protection du littoral.

Ces dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans ces chapitres, le code de l'urbanisme précise certains points directement opposables qui viennent compléter les articles 1 et 2 de chacune des zones.

Afin d'en faciliter la prise en compte, les éléments suivants sont repérés soit au règlement graphique, soit dans un plan d'informations :

- la bande des 100 mètres
- la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR)
- Les espaces remarquables

Sont synthétisés ci-dessous les principes définis dans les articles en vigueur à la date de rédaction du présent règlement. Cette synthèse n'a pas de valeur opposable. Il convient d'en vérifier l'actualité, la précision de la rédaction, ainsi que les conditions d'application directement dans le code de l'urbanisme.

Bande des 100 mètres

La bande des 100 mètres est identifiée au plan par un tracé linéaire tireté.

Dans la bande des 100 mètres et en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites.

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. » (L121-16).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des *activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau*. (L121-17)

Il s'agit notamment de l'atterrage des canalisations et de leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

Repère sur le plan de zonage

"Bande des 100m"



« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale. » (L121-18).

Espaces Proches du Rivage

Les Espaces Proches du Rivage (EPR) sont identifiés au plan par un tracé linéaire en pointillé. Dans les EPR s'appliquent, en plus des spécificités à chaque zone, les dispositions relatives à la loi littoral (cf. règlement de chaque zone).

Espaces Remarquables

Les espaces remarquables sont définis dans deux zones au règlement graphique :

- La zone NS, qui correspond aux espaces naturels, sensibles et remarquables à terre,
- La zone NM, qui correspond au domaine public maritime.

Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. (L121-24).

Les aménagements légers suivants sont autorisés, 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 :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements 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 ;

2° 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 ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la

Repère sur le plan de zonage

"EPR"



surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'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 ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° 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.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

... peuvent être autorisés l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. (L121-25).

... peut être admis la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (L121-26).

3

Dispositions applicables à la zone urbaine

Définition

Le secteur **UA1** correspond au centre ancien des Moutiers-en-Retz. Il cumule des fonctions d'habitat, de commerce et d'activités de services, d'économies variées et d'équipements collectifs compatibles avec ces espaces.

Il coïncide quasiment avec le Périmètre Délimité des Abords du monument historique de la Lanterne des Morts. Dans cette zone d'architecture traditionnelle, où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu, il convient de prendre en compte la préservation du patrimoine bâti et de ses caractéristiques architecturales. En matière de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes, la notion de « pièces d'origine » devra être prise en compte.



Ce secteur UA1 a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle,
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.
- Développer l'aspect multifonctionnel associant des activités et la fonction résidentielle
- Permettre l'intensification de tissus mixtes connectés à la centralité attractive

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur UA1

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE UA1 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				Voir tableau page suivante
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				Voir tableau page suivante
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

	Les constructions existantes à destination de commerce de gros peuvent faire l'objet d'une extension de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
 	Les constructions existantes à destination de d'entrepôt et d'industrie peuvent faire l'objet d'une extension de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

ARTICLES UA1 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions:

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sur un terrain supportant une construction à usage d'habitation, la superficie réservée à ce type de stationnement ne devant pas être supérieure à 20 m² et le véhicule ne devant pas être visible de la rue.
- L'installation d'enseignes lumineuses, pouvant être vues de la mer après consultation préalable et avis positif du Service Maritime et de la Navigation.
- Les aires de stationnements à condition que le nombre d'emplacements ne soit pas supérieur à 30 places.
- Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.
- La réhabilitation du bâti existant pour la réalisation de garages collectifs couverts.
- Les distributeurs et bornes de retrait sous conditions de leur bonne intégration dans le site concerné

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières ou les gravières
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis et dans des garages collectifs
- Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes individuelles

- Les lasers lumineux
- Les entrepôts non liés aux activités commerciales et artisanales exercées sur place
- Les changements de destination en logements des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités de service concernés par le linéaire commercial à protéger au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UA1 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA1 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions principales devra s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait maximum de 5 m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (chemins piétons, pistes cyclables...), le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la limite du domaine public ou privé.
- Lorsqu'est justifiée une impossibilité technique d'implantation des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra se faire en retrait de 1 m minimum de l'alignement.
- En bordure des voies ferrées, les constructions doivent être implantées au-delà d'une distance de 10 m mesurée à partir de la limite juridique du Domaine Public Ferroviaire. Pour les constructions déjà implantées dans cette marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve des autres dispositions du règlement et de ne pas réduire davantage le recul existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Implantation par rapport aux limites séparatives des constructions situées au-delà de 25 mètres par rapport à la limite de voirie :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout du toit lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 1 m est imposée entre deux constructions non mitoyennes

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction concerne ou est accolé à une construction existante ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage le recul existant.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal).
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Une marge sur les distances à respecter est possible en cas d'isolation thermique par l'extérieur.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Destinations autorisées hors équipements d'intérêt collectif et services publics	6m	9 m
équipements d'intérêt collectif et services publics	11 m	-
Annexes	3,5 m	5 m

La hauteur des constructions devra respecter au maximum celles des constructions voisines.

Autour de la place de l'Église, la hauteur des constructions pourra être majorée pour être identique à celle des bâtiments existants.

Les extensions des constructions devront s'insérer dans les volumes et gabarits des bâtiments principaux existants de part et d'autre du projet et également dans la même rue.

La hauteur des constructions nouvelles peut-être majorée de 1 mètre maximum lorsque la surface de plancher du rez-de-chaussée est majoritairement affectée aux sous-destinations suivantes : **artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et hôtel**, à condition que cette majoration soit effectuée pour le rehaussement du plafond du rez-de-chaussée.

ARTICLE UA1 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit.

Clôtures

Les clôtures éventuelles implantées à l'alignement des voies ainsi qu'en limite d'un espace commun doivent être constituées :

- par un mur bahut de 0,80 m à 1,20 m de hauteur surmonté ou non de lices ou barreaux obligatoirement ajourés, la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m.

Les murs devront être construits avec les matériaux suivants :

- soit en pierres apparentes de pays.
- soit en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays.
- soit en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces et surmontés, ou non, d'un chaperon en tuiles ou en briques.
- soit en briquettes ajourées, quand l'architecture du bâti existant le permet.

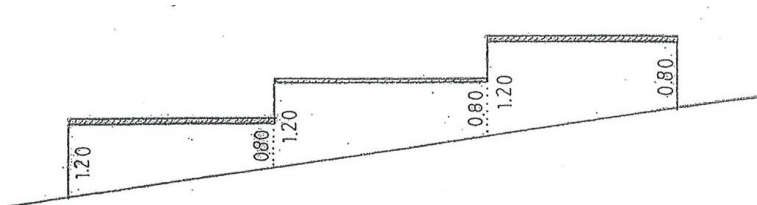
Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Lorsque les propriétés voisines disposent de murs en pierres (ou avec parement de pierres naturelles de pays), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, ces dispositions peuvent être autorisées pour la clôture du terrain, sous réserve d'une continuité paysagère.

Toutefois, les clôtures éventuellement édifiées sur les limites séparatives pourront, en sus de celles autorisées, être également constituées :

- d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit, de 0,50 m de hauteur maximum et de couleurs. L'ensemble, doublé ou non d'une haie vive, est limité à une hauteur maximale de 1,80 m.
- d'un mur plein jusqu'à 1,80 m en pierres apparentes ou en parpaings avec parement de pierre naturelle de pays.

Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers. En cas de différence de niveau, la hauteur maximale côté rue, devra être comprise entre 0,80 m au point haut de la rue et 1,20 m au point bas.



Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront :

- soit des piliers maçonnés recouverts d'un enduit ou d'un parement de pierres naturelles de pays.
- soit des piliers en pierres naturelles de pays.
- soit des piliers maçonnés enduits ou parés de briquettes.

La hauteur du portail n'est pas limitée par celle de la clôture.

Dans tous les cas, **la brande et les éléments « plaques et poteaux béton » sont interdits** sauf pour les soubassements.

Les murs de clôture sont autorisés en stricte limite du Domaine Public Ferroviaire. Si une haie vive est prévue, celle-ci devra être implantée à deux mètres du Domaine Public Ferroviaire.

En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie, de la voie ferrée et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées et fixé sur des poteaux peints en métal. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1 m 50.

Toiture

Les constructions présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles pour les volumes principaux dont le faîtage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.

Les toitures des constructions autorisées doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles tige de botte ou demi-rondes en usage dans la région.

Les toits terrasses ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

La couverture en ardoises peut être autorisée en fonction de l'environnement. La pente de la toiture en ardoises doit être adaptée à celle des bâtiments les plus proches (avec un maximum de 40°).

Les percements de châssis ouvrants, les puits de lumière, les chiens assis et ouvertures de ce type à deux pentes pourront être autorisés.

Egout du toit : Les dispositifs de collecte des eaux pluviales devront s'intégrer à la toiture par des chéneaux, dalles nantaises, bandeaux ou génoise en référence à l'architecture locale.

Cheminées : Les conduits doivent être intégrés au volume de la construction sans saillie extérieure en façade ou pignon. Les souches seront axées sur le faîtage. Elles présenteront un dessin simple, sans saillie ni bandeau de couronnement en béton. Une ligne de briques en ressaut sous un faîtage à fruit peut être adoptée en référence à l'architecture locale. La taille des cheminées doit être limitée dans le respect de l'architecture locale (cf. figure n°6).

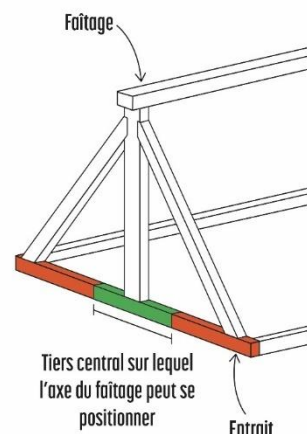
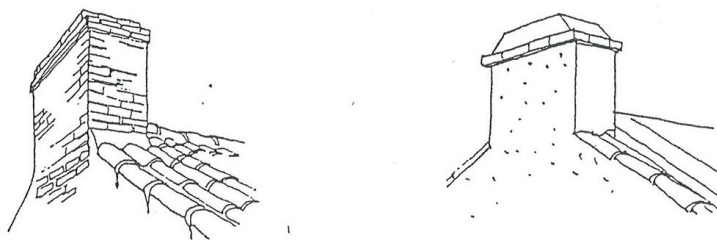


Figure 6



Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée (les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur environnement).

Façade

Les façades et les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière et doivent être adaptés à leur environnement. Les enduits seront de type rustique, de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable. Les bardages ayant l'aspect d'un enduit de type rustique peuvent être autorisés. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

La forme et les dimensions des baies d'éclaircissement s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simples reprenant des exemples locaux.

Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux de constructions environnantes.

Les percements auront des proportions adaptées à leur environnement. Sur les façades visibles depuis l'espace public (et notamment celles dans le périmètre délimité des abords du Monument Historique de la Lanterne des Morts), ils auront des proportions plus hautes que larges à l'exception des vitrines commerciales et des garages.

Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris métalliques sont interdits.

Pour les cabanes ou abris d'une superficie inférieure à 10 m², la couleur des revêtements extérieurs doit être identique à celle du bâtiment principal, sauf lorsqu'ils sont en bois traités. Les toitures sont autorisées en bardeaux bois ou bitumineux, en tuiles ou matériaux identiques au bâtiment existant.

Les annexes d'une superficie supérieure à 10 m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituant la toiture...).

Les vérandas, les pergolas et piscines couvertes sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

Piscines : toute implantation d'une piscine devra respecter un recul au moins égal à la profondeur, d'un minimum de 1,50m par rapport à la limite de voirie et par rapport aux limites séparatives (recul mesuré depuis le bord du bassin).

Les piscines non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade (art. L. 128- 1 du Code de la construction et de l'habitation).

Citernes

Les citernes devront être soit enterrées soit dissimulées par une haie vive ou des panneaux de bois.

Enseignes

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

ARTICLE UA1 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UA1	20 %

En cas de division foncière, ce coefficient devra être respecté pour chaque partie, notamment le terrain d'assiette du surplus bâti conservé.

ARTICLE UA1 7 : STATIONNEMENT

Nombre de places de stationnement minimal à prévoir par sous-destination	
Exploitation agricole	Sans objet
Exploitation forestière	Sans objet
Logement	- Un garage ou une place de stationnement par logement, - Une place pour 3 logements en parking commun dans les groupes d'habitations
Hébergement	une place pour 2 lits
Artisanat et commerce de détail,	Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale au-dessus de 150 m ² : - établissement comportant des surfaces de vente alimentaire : 1 place par fraction de 20 m ² - pour les autres établissements : une place par fraction de 50 m ²
Restauration,	une place de stationnement par 10 m ² de salle
Commerce de gros,	Sans objet
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	Une place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher.
Hôtels	une place de stationnement par chambre
Autre hébergement touristique	Sans objet
Cinéma	Sans objet
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Sans objet
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Sans objet
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Clinique : une place pour 2 lits Établissements d'enseignements : une place pour 100 m ² de surface de plancher
Salles d'art et de spectacles,	une place pour 2 personnes
Équipements sportifs,	Sans objet
Autres équipements recevant du public	Sans objet
Industrie,	Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale exercée sur place : Une place de stationnement par 100 m ² de surface de plancher.
Entrepôt,	Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale exercée sur place : Une place de stationnement par 100 m ² de surface de plancher.
Bureau,	Une place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher.
Centre de congrès et d'exposition	Sans objet

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE UA1 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4 m.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 16 mètres minimum (rayon de 8 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

La création de voies privées non ouvertes à la circulation publique, et desservant minimum 3 lots est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4 m.
- les voies en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 8 mètres minimum (rayon de 4 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA1 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE UA1 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

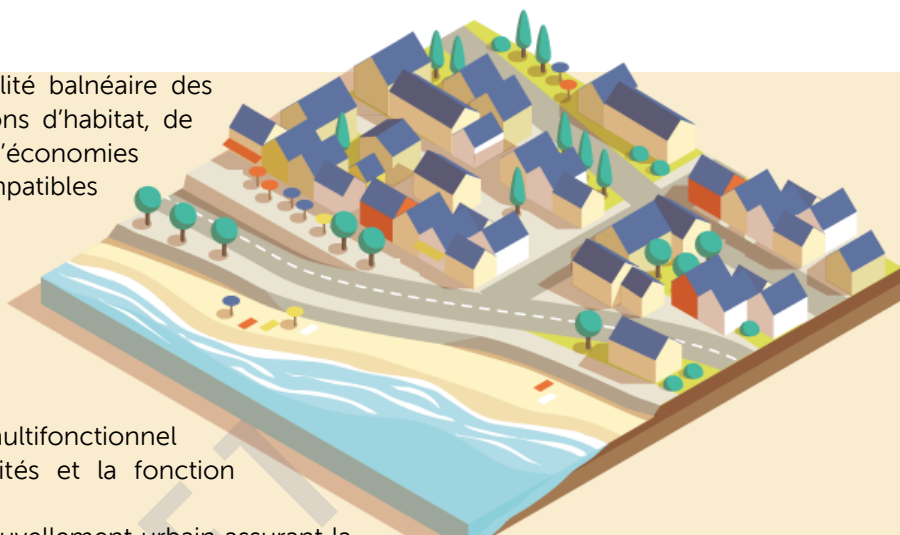
Définition

Le **secteur UA2** correspond à la centralité balnéaire des Moutiers-en-Retz. Il cumule des fonctions d'habitat, de commerce et d'activités de services, d'économies variées et d'équipements collectifs compatibles avec ces espaces.

Le secteur UA2 a vocation à accentuer la mixité fonctionnelle en lien direct avec la centralité et la dynamique littorale.

Ce secteur UA2 a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle,
- Accueillir des opérations de renouvellement urbain assurant la poursuite de l'intensité urbaine des centres anciens, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat,
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.
- Développer l'aspect multifonctionnel associant des activités et la fonction résidentielle sur la partie proche du littoral
- Permettre l'intensification de tissus mixtes connectés à la centralité attractive



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE									
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination												

Dispositions applicables au secteur UA2

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE UA2 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				Voir tableau page suivante
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				Voir tableau page suivante
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

	Les constructions existantes à destination de commerce de gros peuvent faire l'objet d'une extension de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
 	Les constructions existantes à destination de d'entrepôt et d'industrie peuvent faire l'objet d'une extension de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

ARTICLES UA2 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions:

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sur un terrain supportant une construction à usage d'habitation, la superficie réservée à ce type de stationnement ne devant pas être supérieure à 20 m² et le véhicule ne devant pas être visible de la rue.
- L'installation d'enseignes lumineuses, pouvant être vues de la mer après consultation préalable et avis positif du Service Maritime et de la Navigation.
- Les aires de stationnements à condition que le nombre d'emplacements ne soit pas supérieur à 30 places.
- Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.
- La réhabilitation du bâti existant pour la réalisation de garages collectifs couverts.
- Les distributeurs et bornes de retrait sous conditions de leur bonne intégration dans le site concerné

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières ou les gravières
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis et dans des garages collectifs
- Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes individuelles
- Les lasers lumineux

- Les entrepôts non liés aux activités commerciales et artisanales exercées sur place
- Les changements de destination en logements des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités de service concernés par le linéaire commercial à protéger au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UA2 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA2 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions principales devra s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 5m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (chemins piétons, pistes cyclables...), le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum par rapport à la limite du domaine public ou privé.
- Lorsqu'est justifiée une impossibilité technique d'implantation des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra se faire en retrait de 1 m minimum de l'alignement.
- En bordure des voies ferrées, les constructions doivent être implantées au-delà d'une distance de 10 m mesurée à partir de la limite juridique du Domaine Public Ferroviaire. Pour les constructions déjà implantées dans cette marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve des autres dispositions du règlement et de ne pas réduire davantage le recul existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Implantation par rapport aux limites séparatives des constructions situées au-delà de 25 mètres par rapport à la limite de voirie :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout du toit lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 1 m est imposée entre deux constructions non mitoyennes

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction concerne ou est accolé à une construction existante ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage le recul existant.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal)
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Une marge sur les distances à respecter est possible en cas d'isolation thermique par l'extérieur.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Destinations autorisées hors équipements d'intérêt collectif et services publics	6m	9 m
équipements d'intérêt collectif et services publics	11 m	-
Annexes	3,5 m	5 m

La hauteur des constructions devra respecter au maximum celles des constructions voisines.

Les extensions des constructions devront s'insérer dans les volumes et gabarits des bâtiments principaux existants de part et d'autre du projet et également dans la même rue.

La hauteur des constructions nouvelles peut-être majorée de 1 mètre maximum lorsque la surface de plancher du rez-de-chaussée est majoritairement affectée aux sous-destinations suivantes : **artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et hôtel**, à condition que cette majoration soit effectuée pour le rehaussement du plafond du rez-de-chaussée.

ARTICLE UA2 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit.

Clôtures

Les clôtures éventuelles implantées à l'alignement des voies ainsi qu'en limite d'un espace commun doivent être constituées :

- soit d'un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale surmonté ou non de lices ou barreaux obligatoirement ajourés, la hauteur de l'ensemble ne pouvant dépasser 1 m 80 ;

- soit d'un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale surmonté ou non d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixées sur des poteaux peints en métal laqué. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1 m 80 ;
- soit par un grillage d'1,80 m de hauteur maximale, à mailles rigides soudées et plastifiées et fixées sur des poteaux peints en métal laqué, posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum et de couleur.

Dans tous les cas, les murs devront être construits avec les matériaux suivants :

- soit en pierres apparentes de pays ;
- soit en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces et surmonté, ou non, d'un chaperon en tuiles ou en briques.
- soit en briquettes ajourées, quand l'architecture du bâti existant le permet.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les murs et murets existants en pierres devront être conservés et remis en état d'origine dans leur style et leur hauteur.

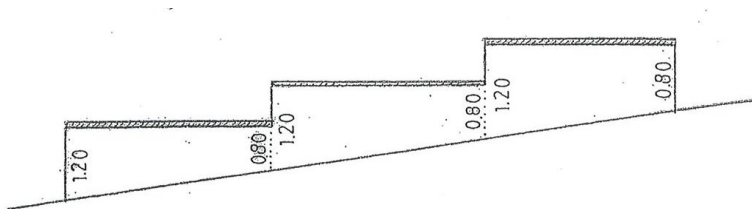
Lorsque les propriétés voisines disposent de murs en pierres (ou avec parement de pierres naturelles de pays), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, ces dispositions peuvent être autorisées pour la clôture du terrain, sous réserve d'une continuité paysagère.

Toutefois, les clôtures édifiées sur les limites séparatives pourront, en sus de celles autorisées ci-avant, également être constituées comme suit :

- soit d'un mur plein de 1,80m de hauteur maximale, constitué :
 - en pierres apparentes de pays ;
 - ou en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays ;
 - ou en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'un chaperon de tuiles ou de briques ;
- soit de lices ou barreaux de clins en bois ou en matériaux composites de 1,80m de hauteur maximale ;
- soit un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum et de couleurs, de 1,80m de hauteur maximale ;
- soit une bande de 1,80 m maximum ;

L'ensemble des types de clôtures autorisées peut être doublé d'une haie vive.

Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers. En cas de différence de niveau, la hauteur maximale côté rue, devra être comprise entre 0,80 m au point haut de la rue et 1,20 m au point bas.



Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront :

- soit maçonnés recouverts d'un enduit ou d'un parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en pierres naturelles de pays ;
- soit maçonnés enduits ou parés de briquettes.
- La hauteur du portail n'est pas limitée par celle de la clôture.

Dans tous les cas, **les éléments « plaques et poteaux béton » sont interdits** sauf pour les soubassements.

Les murs de clôture sont autorisés en stricte limite du Domaine Public Ferroviaire. Si une haie vive est prévue, celle-ci devra être implantée à deux mètres du Domaine Public Ferroviaire.

En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie, de la voie ferrée et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,50 m.

Toiture

Les constructions présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles pour les volumes principaux dont le faîtage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.

Les toitures des constructions autorisées doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles tige de botte ou demi-rondes en usage dans la région.

Les toits terrasses ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

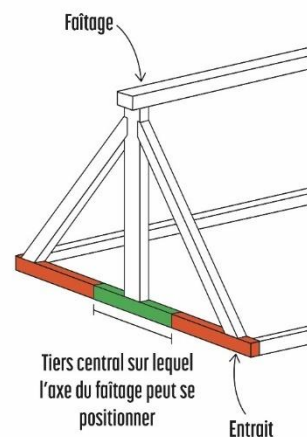
La couverture en ardoises peut être autorisée en fonction de l'environnement. La pente de la toiture en ardoises doit être adaptée à celle des bâtiments les plus proches (avec un maximum de 40°).

Les percements de châssis ouvrants, les puits de lumière, les chiens assis et ouvertures de ce type à deux pentes pourront être autorisés.

Egout du toit : Les dispositifs de collecte des eaux pluviales devront s'intégrer à la toiture par des chéneaux, dalles nantaises, bandeaux ou génoises en référence à l'architecture locale.

Cheminées : Les conduits doivent être intégrés au volume de la construction sans saillie extérieure en façade ou pignon. La taille des cheminées doit être limitée dans le respect de l'architecture locale.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée (les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur environnement).



Façade

Les façades et les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière et doivent être adaptés à leur environnement. Les enduits seront de type rustique, de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable. Les bardages ayant l'aspect d'un enduit de type rustique peuvent être autorisés. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

La forme et les dimensions des baies d'éclairage s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simples reprenant des exemples locaux.

Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux de constructions environnantes.

Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris métalliques sont interdits.

Pour les cabanes ou abris d'une superficie inférieure à 10 m², la couleur des revêtements extérieurs doit être identique à celle du bâtiment principal, sauf lorsqu'ils sont en bois traités. Les toitures sont autorisées en bardeaux bois ou bitumineux, en tuiles ou matériaux identiques au bâtiment existant.

Les annexes d'une superficie supérieure à 10 m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituant la toiture...).

Les vérandas, les pergolas et piscines couvertes sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

Piscines : toute implantation d'une piscine devra respecter un recul au moins égal à la profondeur, d'un minimum de 1,50m par rapport à la limite de voirie et par rapport aux limites séparatives (recul mesuré depuis le bord du bassin).

Les piscines non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade (art. L. 128- 1 du Code de la construction et de l'habitation).

Les carports : (abris spécifiques à usage unique de stationnement) doivent être adossés à l'habitation principale, dans ce cas les trois autres côtés doivent rester ouverts. Ils peuvent également servir d'élément de liaison entre deux bâtisses, les deux autres côtés restants ouverts. Il n'est pas imposé une valeur de pente de toiture ni de matériau sous réserve de la bonne intégration dans le bâti existant. L'emprise au sol est limitée à 18m², la hauteur à l'égout à 2,60m et la hauteur au faitage à 3m. Ils doivent être réalisés de façon professionnelle. (les carports réalisés avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération...sont interdits).

Leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles imposées aux constructions principales ou abris.

Citernes

Les citernes devront être soit enterrées soit dissimulées par une haie vive ou des panneaux de bois.

Enseignes

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

ARTICLE UA2 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UA2	30 %

En cas de division foncière, ce coefficient devra être respecté pour chaque partie, notamment le terrain d'assiette du surplus bâti conservé.

ARTICLE UA2 7 : STATIONNEMENT

Nombre de places de stationnement minimal à prévoir	
Exploitation agricole	Sans objet
Exploitation forestière	Sans objet
Logement	- Un garage et une place de stationnement par logement, ou 2 places par logement - Une place pour 3 logements en parking commun dans les groupes d'habitations
Hébergement	une place pour 2 lits
Artisanat et commerce de détail,	Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale au-dessus de 150 m ² : - établissement comportant des surfaces de vente alimentaire : 1 place par fraction de 20 m ² - pour les autres établissements : une place par fraction de 50 m ²
Restauration,	une place de stationnement par 10 m ² de salle
Commerce de gros,	Sans objet
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	Une place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher.
Hôtels	une place de stationnement par chambre
Autre hébergement touristique	Sans objet
Cinéma	Sans objet
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Sans objet
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Sans objet
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Clinique : une place pour 2 lits Établissements d'enseignements : une place pour 100 m ² de surface de plancher
Salles d'art et de spectacles,	une place pour 2 personnes
Équipements sportifs,	Sans objet
Autres équipements recevant du public	Sans objet
Industrie,	Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale exercée sur place : Une place de stationnement par 100 m ² de surface de plancher.
Entrepôt,	Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale exercée sur place : Une place de stationnement par 100 m ² de surface de plancher.
Bureau,	Une place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher.
Centre de congrès et d'exposition	Sans objet

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE UA2 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4 m.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 16 mètres minimum (rayon de 8 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

La création de voies privées non ouvertes à la circulation publique, et desservant minimum 3 lots est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4 m.
- les voies en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 8 mètres minimum (rayon de 4 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA2 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE UA2 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

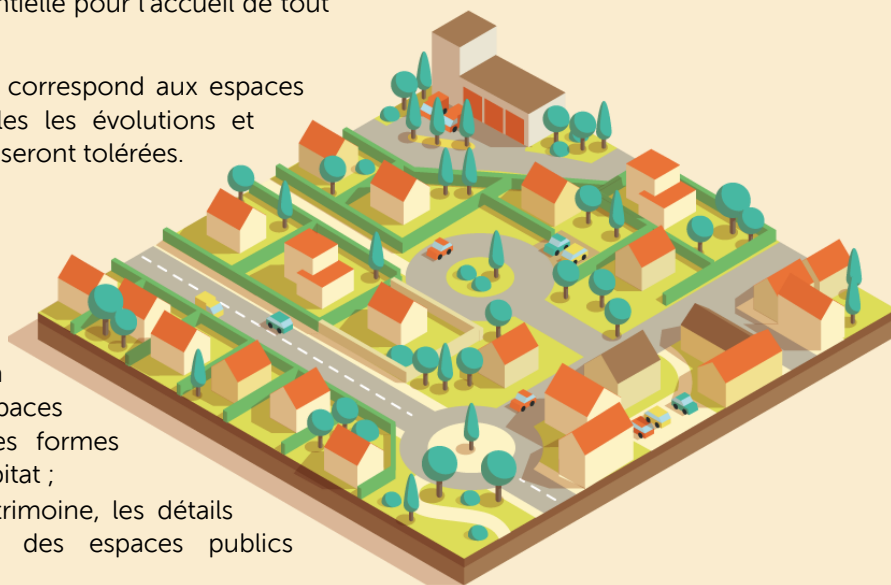
Définition

Le **secteur UB** correspond au tissu aggloméré autour des centralités. C'est un espace urbanisé récent à vocation principale d'habitat et qui doit conserver une fonction résidentielle pour l'accueil de tout type de ménages.

Il comprend un **sous-secteur UBi** qui correspond aux espaces inondables en zone agglomérée. Seules les évolutions et annexes des constructions existantes y seront tolérées.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur UB

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE UBI : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				Voir tableau page suivante
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				Voir tableau page suivante
	Hôtels				Voir tableau page suivante
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				Voir tableau page suivante
	Entrepôt,				Voir tableau page suivante
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

	Les constructions à destination de « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et des « Hôtels » sont autorisés à condition d'être compatible avec les tissus résidentiels.
	Les constructions existantes à destination de d'entrepôt et d'industrie peuvent faire l'objet d'une extension de 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
En secteur UBi	Seules les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition de respecter les règles de l'article 4 du présent règlement.

ARTICLES UB2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions:

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sur un terrain supportant une construction à usage d'habitation, la superficie réservée à ce type de stationnement ne devant pas être supérieure à 20 m² et le véhicule ne devant pas être visible de la rue.
- L'installation d'enseignes lumineuses, pouvant être vues de la mer après consultation préalable et avis positif du Service Maritime et de la Navigation.
- Les aires de stationnements à condition que le nombre d'emplacements ne soit pas supérieur à 30 places.
- Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.
- La réhabilitation du bâti existant pour la réalisation de garages collectifs couverts.
- Les distributeurs et bornes de retrait sous conditions de leur bonne intégration dans le site concerné

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières ou les gravières
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis et dans des garages collectifs
- Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération

- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes individuelles
- Les lasers lumineux



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UB3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions principales devra s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 5 m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Implantation par rapport aux limites séparatives des constructions situées au-delà de 25 mètres par rapport à la limite de voirie :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout du toit lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de constructions concerné est accolé (y compris cas des surélévation) à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente. Ce projet pourra reprendre les caractéristiques de la construction existante.
- Lorsque le projet concerne une annexe de type abri de jardin de moins de 15 m² et de moins de 3 m de haut au faitage, et pourra être implanté à 1 m minimum de la limite séparative.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 1 m est imposée entre deux constructions non mitoyennes

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction concerne ou est accolé à une construction existante ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage le recul existant.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;

- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal) ;
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Une marge sur les distances à respecter est possible en cas d'isolation thermique par l'extérieur.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Destinations autorisées hors équipements d'intérêt collectif et services publics	6m	10 m
équipements d'intérêt collectif et services publics	Sans objet	Sans objet
Annexes	4 m	6 m

La hauteur des constructions devra respecter au maximum celles des constructions voisines de part et d'autre et également dans la même rue. Les extensions des constructions devront s'insérer dans les volumes et gabarits des bâtiments principaux existants de part et d'autre du projet et également dans la même rue.

ARTICLE UB5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit.

Clôtures

Les clôtures éventuelles implantées à l'alignement des voies ainsi qu'en limite d'un espace commun doivent être constituées :

- soit d'un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale surmonté ou non de lices ou barreaux obligatoirement ajourés, la hauteur de l'ensemble ne pouvant dépasser 1 m 80 ;
- soit d'un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale surmonté ou non d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixées sur des poteaux peints en métal laqué. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1 m 80 ;
- soit par un grillage d'1,80 m de hauteur maximale, à mailles rigides soudées et plastifiées et fixées sur des poteaux peints en métal laqué, posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum et de couleur.

Dans tous les cas, les murs devront être construits avec les matériaux suivants :

- soit en pierres apparentes de pays ;
- soit en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces et surmonté, ou non, d'un chaperon en tuiles ou en briques.
- soit en briquettes ajourées, quand l'architecture du bâti existant le permet.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les murs et murets existants en pierres devront être conservés et remis en état d'origine dans leur style et leur hauteur.

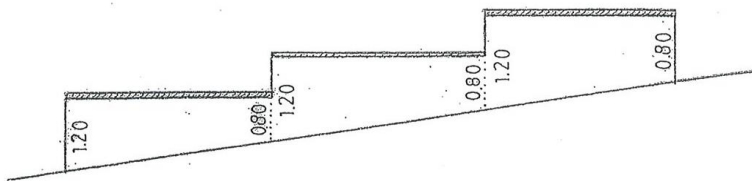
Lorsque les propriétés voisines disposent de murs en pierres (ou avec parement de pierres naturelles de pays), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, ces dispositions peuvent être autorisées pour la clôture du terrain, sous réserve d'une continuité paysagère.

Toutefois, les clôtures édifiées sur les limites pourront, en sus de celles autorisées ci-avant, également être constituées comme suit :

- soit d'un mur plein de 1,80m de hauteur maximale ;
 - en pierres apparentes de pays ;
 - ou en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays ;
 - ou en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'un chaperon de tuiles ou de briques ;
- soit de lices ou barreaux de clins en bois ou en matériaux composites de 1,80m de hauteur maximale ;
- soit une brande de 1,80 m maximum ;

L'ensemble des types de clôtures autorisées peut être doublé d'une haie vive.

Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers. En cas de différence de niveau, la hauteur maximale du mur côté rue, devra être comprise entre 0,80 m au point haut de la rue et 1,20 m au point bas.



Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront :

- soit maçonnés recouverts d'un enduit ou d'un parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en pierres naturelles de pays ;
- soit maçonnés enduits ou parés de briquettes.
- La hauteur du portail n'est pas limitée par celle de la clôture.

Dans tous les cas, **les éléments « plaques et poteaux béton » sont interdits** sauf pour les soubassements.

Les murs de clôture sont autorisés en stricte limite du Domaine Public Ferroviaire. Si une haie vive est prévue, celle-ci devra être implantée à deux mètres du Domaine Public Ferroviaire.

En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie, de la voie ferrée et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,50 m.

Toiture

Les constructions présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles pour les volumes principaux dont le faîtage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.

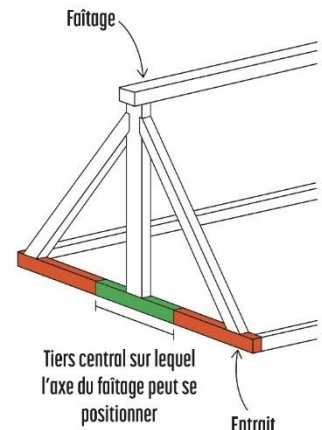
Les toitures des volumes principaux doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles tige de botte ou demi-rondes en usage dans la région.

Les volumes secondaires et annexes pourront présenter des toitures terrasses ou à faible pente, soit une combinaison des deux, tout en respectant une harmonie avec les volumes principaux.

La couverture en ardoises peut être autorisée en fonction de l'environnement. La pente de la toiture en ardoises doit être adaptée à celle des bâtiments les plus proches (avec un maximum de 40°).

Les percements de châssis ouvrants, les puits de lumière, les chiens assis et ouvertures de ce type à deux pentes pourront être autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée (les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur environnement).



Façade

Les façades et les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière et doivent être adaptés à leur environnement. Les enduits seront de type rustique, de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable. Les bardages ayant l'aspect d'un enduit de type rustique peuvent être autorisés. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

La forme et les dimensions des baies d'éclaircissement s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simples reprenant des exemples locaux.

Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux de constructions environnantes.

Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris métalliques sont interdits.

Pour les cabanes ou abris d'une superficie inférieure à 10 m², la couleur des revêtements extérieurs doit être identique à celle du bâtiment principal, sauf lorsqu'ils sont en bois traités. Les toitures sont autorisées en bardeaux bois ou bitumineux, en tuiles ou matériaux identiques au bâtiment existant.

Les annexes d'une superficie supérieure à 10 m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituant la toiture...).

Les vérandas, les pergolas et piscines couvertes sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

Piscines : toute implantation d'une piscine devra respecter un recul au moins égal à la profondeur, d'un minimum de 1,50m par rapport à la limite de voirie et par rapport aux limites séparatives (recul mesuré depuis le bord du bassin).

Les piscines non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade (art. L. 128- 1 du Code de la construction et de l'habitation).

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

Les carports (abris spécifiques à usage unique de stationnement) doivent être adossés à l'habitation principale, dans ce cas les trois autres côtés doivent rester ouverts. Ils peuvent également servir d'élément de liaison entre deux bâtisses, les deux autres côtés restants ouverts. Il n'est pas imposé une

valeur de pente de toiture ni de matériau sous réserve de la bonne intégration dans le bâti existant. L'emprise au sol est limitée à 20 m², la hauteur à l'égout à 2,60m et la hauteur au faîtage à 3m. Ils doivent être réalisés de façon professionnelle. (les carports réalisés avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération...sont interdits).

Leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles imposées aux constructions principales ou abris.

Citernes

Les citernes devront être soit enterrées soit dissimulées par une haie vive ou des panneaux de bois.

Enseignes

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

ARTICLE UB6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Plantation des aires de stationnement :

Pour les parkings de plus de 15 emplacements, qu'ils soient en partie privative ou en espace commun, la surface totale doit faire l'objet d'un aménagement paysager (jardinières intégrées, plantation de haies, d'arbres, ...) visant à bien intégrer ces équipements dans le paysage.

La plantation d'arbres de hautes tiges devra être faite à raison d'un arbre minimum pour deux places de stationnement communes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UB	40 %
UBi	60 %

En cas de division foncière, ce coefficient devra être respecté pour chaque partie, notamment le terrain d'assiette du surplus bâti conservé.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, l'application du coefficient de pleine terre pourra se faire à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE UB7 : STATIONNEMENT

Nombre de places de stationnement minimal à prévoir en fonction de la surface de plancher

Exploitation agricole	Sans objet
Exploitation forestière	Sans objet
Logement	- deux places de stationnement par logement (hors garage éventuel) - Une place pour 3 logements en parking commun dans les groupes d'habitations
Hébergement	une place pour 2 lits
Artisanat et commerce de détail,	Sans objet
Restauration,	Une place de stationnement par 10 m ² de salle
Commerce de gros,	Sans objet
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	Une place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher.
Hôtels	une place de stationnement par chambre
Autre hébergement touristique	Sans objet
Cinéma	Sans objet
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Sans objet
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Sans objet
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Clinique : une place pour 2 lits Établissements d'enseignements : une place pour 100 m ² de surface de plancher
Salles d'art et de spectacles,	une place pour 2 personnes
Équipements sportifs,	Sans objet
Autres équipements recevant du public	Sans objet
Industrie,	Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale exercée sur place : Une place de stationnement par 100 m ² de surface de plancher.
Entrepôt,	Sans objet
Bureau,	Une place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher.
Centre de congrès et d'exposition	Sans objet

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE UB8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 5 mètres. Toutes les palettes ou plateformes de retournement devront avoir un diamètre minimum de 16m.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée en double sens : 5 m.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 16 mètres minimum (rayon de 8 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

La création de voies privées non ouvertes à la circulation publique, et desservant minimum 3 lots est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée en double sens : 5 m.
- les voies en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 8 mètres minimum (rayon de 4 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE UB 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

Définition

Le **secteur UC** correspond à la bande littorale résidentielle urbanisée à encadrer et à préserver pour sa proximité avec des espaces sensibles.

Il a vocation à conserver son ambiance résidentielle voire balnéaire. Le bâti existant doit pouvoir évoluer dans le respect de cette sensibilité, en conservant la cohérence d'ensemble des opérations quand elle existe.

La densification de ce secteur est permise de façon très mesurée pour conserver des zones bâties à gabarits modérés et limiter l'urbanisation en secteur à risques. L'ensemble du secteur UC est soumis aux règles du PPRL.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur UC

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE UCI : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

ARTICLES UC2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions:

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sur un terrain supportant une construction à usage d'habitation, la superficie réservée à ce type de stationnement ne devant pas être supérieure à 20 m² et le véhicule ne devant pas être visible de la rue.
- L'installation d'enseignes lumineuses, pouvant être vues de la mer après consultation préalable et avis positif du Service Maritime et de la Navigation.
- Les aires de stationnements à condition que le nombre d'emplacements ne soit pas supérieur à 20 places.
- Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.
- La réhabilitation du bâti existant pour la réalisation de garages collectifs couverts.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières ou les gravières
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis et dans des garages collectifs
- Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes individuelles
- Les lasers lumineux



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UC3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UC4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions principales devra s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 5m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Implantation par rapport aux limites séparatives des constructions situées au-delà de 25 mètres par rapport à la limite de voirie :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout du toit lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de constructions concerné est accolé (y compris cas des surélévation) à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente. Ce projet pourra reprendre les caractéristiques de la construction existante.
- Lorsque le projet concerne une annexe de type abri de jardin de moins de 15 m² et de moins de 3 m de haut au faitage, et pourra être implanté à 1 m minimum de la limite séparative.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 1 m est imposée entre deux constructions non mitoyennes

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction concerne ou est accolé à une construction existante ayant une implantation différente
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal) ;
- Lorsque le projet relève de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Une marge sur les distances à respecter est possible en cas d'isolation thermique par l'extérieur.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Destinations autorisées hors équipements d'intérêt collectif et services publics	5 m 6 m pour les espaces refuges demandés dans les PPRL	8 m 9 m pour les espaces refuges demandés dans les PPRL
équipements d'intérêt collectif et services publics	Sans objet	Sans objet
Annexes	3,50 m	4,50 m

La hauteur des constructions devra respecter au maximum celles des constructions voisines de part et d'autre et également dans la même rue. Les extensions des constructions devront s'insérer dans les volumes et gabarits des bâtiments principaux existants de part et d'autre du projet et également dans la même rue.

ARTICLE UC5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit.

Clôtures

Les clôtures éventuelles implantées à l'alignement des voies ainsi qu'en limite d'un espace commun Les clôtures implantées à l'alignement des voies ainsi qu'en limite d'un espace commun doivent être constituées :

- soit d'un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale surmonté ou non de lices ou barreaux obligatoirement ajourés, la hauteur de l'ensemble ne pouvant dépasser 1 m 80 ;
- soit d'un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale surmonté ou non d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixées sur des poteaux peints en métal laqué. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1 m 80 ;
- soit par un grillage d'1,80 m de hauteur maximale, à mailles rigides soudées et plastifiées et fixées sur des poteaux peints en métal laqué, posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum et de couleur.

Dans tous les cas, les murs devront être construits avec les matériaux suivants :

- soit en pierres apparentes de pays ;
- soit en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces et surmonté, ou non, d'un chaperon en tuiles ou en briques.
- soit en briquettes ajourées, quand l'architecture du bâti existant le permet.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les murs et murets existants en pierres devront être conservés et remis en état d'origine dans leur style et leur hauteur.

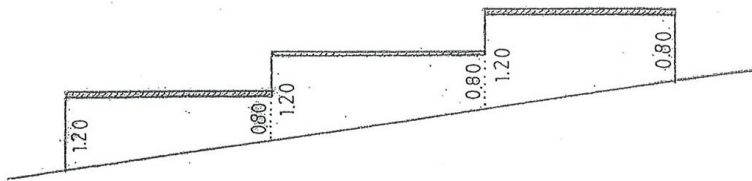
Lorsque les propriétés voisines disposent de murs en pierres (ou avec parement de pierres naturelles de pays), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, ces dispositions peuvent être autorisées pour la clôture du terrain, sous réserve d'une continuité paysagère.

Toutefois, les clôtures édifiées sur les limites pourront, en sus de celles autorisées ci-avant, également être constituées comme suit :

- soit d'un mur plein de 1,80m de hauteur maximale ;
 - en pierres apparentes de pays ;
 - ou en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays ;
 - ou en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'un chaperon de tuiles ou de briques ;
- soit de lices ou barreaux de clins en bois ou en matériaux composites de 1,80m de hauteur maximale ;
- soit un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum et de couleurs, de 1,80m de hauteur maximale ;
- soit une brande de 1,80 m maximum ;

L'ensemble des types de clôtures autorisées peut être doublé d'une haie vive.

Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers. En cas de différence de niveau, la hauteur maximale du mur côté rue, devra être comprise entre 0,80 m au point haut de la rue et 1,20 m au point bas.



Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront :

- soit maçonnés recouverts d'un enduit ou d'un parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en pierres naturelles de pays ;
- soit maçonnés enduits ou parés de briquettes.
- La hauteur du portail n'est pas limitée par celle de la clôture.

Dans tous les cas, **la brande et les éléments « plaques et poteaux béton » sont interdits** sauf pour les soubassements.

Les murs de clôture sont autorisés en stricte limite du Domaine Public Ferroviaire. Si une haie vive est prévue, celle-ci devra être implantée à deux mètres du Domaine Public Ferroviaire.

En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie, de la voie ferrée et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,50 m.

Toiture

Les constructions présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles pour les volumes principaux dont le faîtage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.

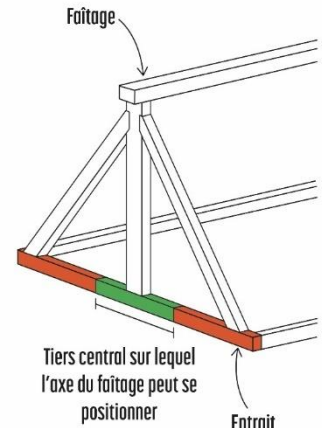
Les toitures des volumes principaux doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles tige de botte ou demi-rondes en usage dans la région.

Les volumes secondaires et annexes pourront présenter des toitures terrasses ou à faible pente, soit une combinaison des deux, tout en respectant une harmonie avec les volumes principaux.

La couverture en ardoises peut être autorisée en fonction de l'environnement. La pente de la toiture en ardoises doit être adaptée à celle des bâtiments les plus proches (avec un maximum de 40°).

Les percements de châssis ouvrants, les puits de lumière, les chiens assis et ouvertures de ce type à deux pentes pourront être autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée (les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur environnement).



Façade

Les façades et les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière et doivent être adaptés à leur environnement. Les enduits seront de type rustique, de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable. Les bardages ayant l'aspect d'un enduit de type rustique peuvent être autorisés. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

La forme et les dimensions des baies d'éclaircissement s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simples reprenant des exemples locaux.

Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux de constructions environnantes.

Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris métalliques sont interdits.

Pour les cabanes ou abris d'une superficie inférieure à 10 m², la couleur des revêtements extérieurs doit être identique à celle du bâtiment principal, sauf lorsqu'ils sont en bois traités. Les toitures sont autorisées en bardeaux bois ou bitumineux, en tuiles ou matériaux identiques au bâtiment existant.

Les annexes d'une superficie supérieure à 10 m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituant la toiture...).

Les vérandas, les pergolas et piscines couvertes sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

Piscines : toute implantation d'une piscine devra respecter un recul au moins égal à la profondeur, d'un minimum de 1,50m par rapport à la limite de voirie et par rapport aux limites séparatives (recul mesuré depuis le bord du bassin).

Les piscines non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade (art. L. 128- 1 du Code de la construction et de l'habitation).

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

Les carports (abris spécifiques à usage unique de stationnement) doivent être adossés à l'habitation principale, dans ce cas les trois autres côtés doivent rester ouverts. Ils peuvent également servir d'élément de liaison entre deux bâtisses, les deux autres côtés restants ouverts. Il n'est pas imposé une

valeur de pente de toiture ni de matériau sous réserve de la bonne intégration dans le bâti existant. L'emprise au sol est limitée à 20 m², la hauteur à l'égout à 2,60m et la hauteur au faîtage à 3m. Ils doivent être réalisés de façon professionnelle. (les carports réalisés avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération...sont interdits).

Leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles imposées aux constructions principales ou abris.

Citernes

Les citernes devront être soit enterrées soit dissimulées par une haie vive ou des panneaux de bois.

ARTICLE UC6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Plantation des aires de stationnement :

Pour les parkings de plus de 15 emplacements, qu'ils soient en partie privative ou en espace commun, la surface totale doit faire l'objet d'un aménagement paysager (jardinières intégrées, plantation de haies, d'arbres, ...) visant à bien intégrer ces équipements dans le paysage.

La plantation d'arbres de hautes tiges devra être faite à raison d'un arbre minimum pour deux places de stationnement communes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UC	50 %

En cas de division foncière, ce coefficient devra être respecté pour chaque partie, notamment le terrain d'assiette du surplus bâti conservé.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, l'application du coefficient de pleine terre pourra se faire à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE UC7 : STATIONNEMENT

Nombre de places de stationnement minimal à prévoir en fonction de la surface de plancher

Exploitation agricole	Sans objet
Exploitation forestière	Sans objet
Logement	- 2 places de stationnement par logement (hors garage éventuel) - Une place pour 3 logements en parking commun dans les groupes d'habitations
Hébergement	une place pour 2 lits
Artisanat et commerce de détail,	Sans objet
Restauration,	Sans objet
Commerce de gros,	Sans objet
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	Sans objet
Hôtels	Sans objet
Autre hébergement touristique	Sans objet
Cinéma	Sans objet
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Sans objet
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Sans objet
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Sans objet
Salles d'art et de spectacles,	Sans objet
Équipements sportifs,	Sans objet
Autres équipements recevant du public	Sans objet
Industrie,	Sans objet
Entrepôt,	Sans objet
Bureau,	Sans objet
Centre de congrès et d'exposition	Sans objet

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE UC8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 5 mètres. Toutes les palettes ou plateformes de retournement devront avoir un diamètre minimum de 16m.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée en double sens : 5 m.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 16 mètres minimum (rayon de 8 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

La création de voies privées non ouvertes à la circulation publique, et desservant minimum 3 lots est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée en double sens : 5 m.
- les voies en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 8 mètres minimum (rayon de 4 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE UC10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

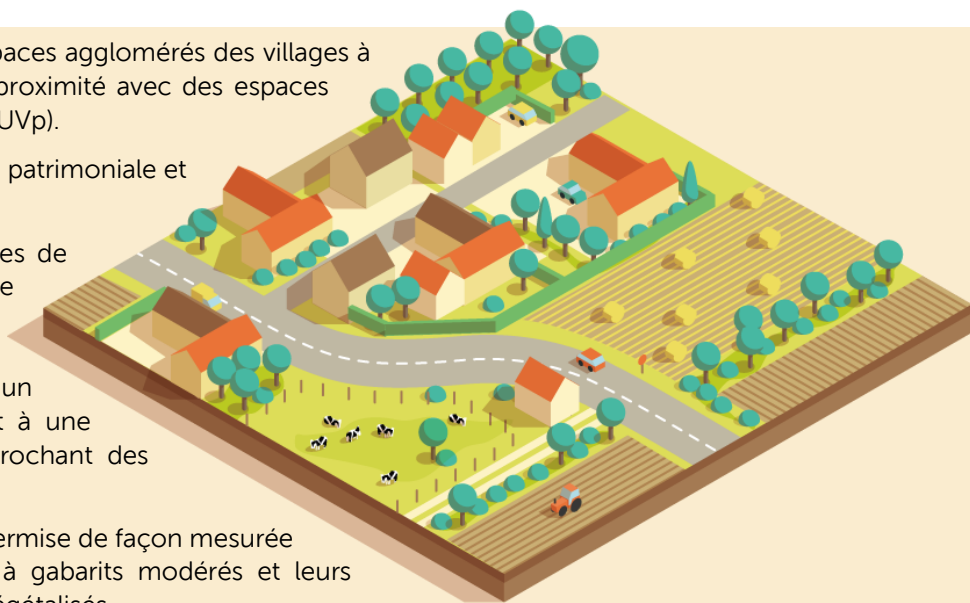
Définition

Le **secteur UVu** correspond aux espaces agglomérés des villages à encadrer et à préserver pour leur proximité avec des espaces sensibles et patrimoniaux (secteurs UVp).

Il a vocation à conserver l'ambiance patrimoniale et résidentielle.

Le caractère patrimonial des villages de Prigny et des Sables est remarquable dans leur partie Est qui est intégrée dans le Périmètre Délimité des Abords. De ce fait, on distingue un secteur Ouest UVu correspondant à une urbanisation plus récente se rapprochant des zones pavillonnaires du bourg

La densification de ce secteur est permise de façon mesurée pour conserver des zones bâties à gabarits modérés et leurs associations d'espaces jardinés et végétalisés.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur UVu

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE UVu 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

ARTICLES UVu 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions:



Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sur un terrain supportant une construction à usage d'habitation, la superficie réservée à ce type de stationnement ne devant pas être supérieure à 20 m² et le véhicule ne devant pas être visible de la rue.
- L'installation d'enseignes lumineuses, pouvant être vues de la mer après consultation préalable et avis positif du Service Maritime et de la Navigation.
- Les aires de stationnements à condition que le nombre d'emplacements ne soit pas supérieur à 20 places.
- Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.
- La réhabilitation du bâti existant pour la réalisation de garages collectifs couverts.



Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières ou les gravières
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis et dans des garages collectifs
- Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes individuelles
- Les lasers lumineux



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UVu 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UVu 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions principales devra s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 5m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Implantation par rapport aux limites séparatives des constructions situées au-delà de 25 mètres par rapport à la limite de voirie :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout du toit lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de constructions concerné est accolé (y compris cas des surélévation) à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente. Ce projet pourra reprendre les caractéristiques de la construction existante.
- Lorsque le projet concerne une annexe de type abri de jardin de moins de 15 m² et de moins de 3 m de haut au faitage, et pourra être implanté à 1 m minimum de la limite séparative.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 1 m est imposée entre deux constructions non mitoyennes

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction concerne ou est accolé à une construction existante ayant une implantation différente sous réserve de ne pas réduire davantage le recul existant.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal) ;
- Lorsque le projet relève de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Une marge sur les distances à respecter est possible en cas d'isolation thermique par l'extérieur.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Destinations autorisées hors équipements d'intérêt collectif et services publics	6m	10 m
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sans objet	Sans objet
Annexes	4 m	6 m

La hauteur des constructions devra respecter au maximum celles des constructions voisines de part et d'autre et également dans la même rue. Les extensions des constructions devront s'insérer dans les volumes et gabarits des bâtiments principaux existants de part et d'autre du projet et également dans la même rue.

ARTICLE UVu 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit.

L'aménagement des nouvelles constructions devra être en cohérence avec l'aménagement général du secteur.

Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux des constructions environnantes

Clôtures

Les clôtures éventuelles implantées à l'alignement des voies ainsi qu'en limite d'un espace commun doivent être constituées :

- soit d'un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale surmonté ou non de lices ou barreaux obligatoirement ajourés, la hauteur de l'ensemble ne pouvant dépasser 1 m 80 ;
- soit d'un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale surmonté ou non d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixées sur des poteaux peints en métal laqué. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1 m 80 ;
- soit par un grillage d'1,80 m de hauteur maximale, à mailles rigides soudées et plastifiées et fixées sur des poteaux peints en métal laqué, posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum.

Dans tous les cas, les murs devront être construits avec les matériaux suivants :

- soit en pierres apparentes de pays ;
- soit en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces et surmonté, ou non, d'un chaperon en tuiles ou en briques.
- soit en briquettes ajourées, quand l'architecture du bâti existant le permet.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les murs et murets existants en pierres devront être conservés et remis en état d'origine dans leur style et leur hauteur.

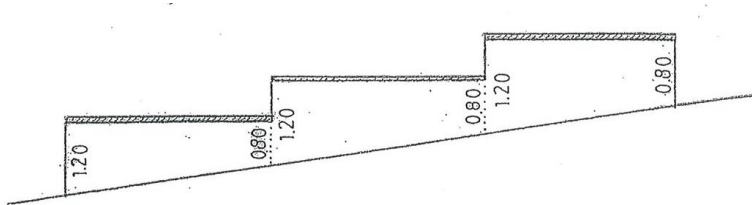
Lorsque les propriétés voisines disposent de murs en pierres (ou avec parement de pierres naturelles de pays), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, ces dispositions peuvent être autorisées pour la clôture du terrain, sous réserve d'une continuité paysagère.

Toutefois, les clôtures édifiées sur les limites pourront, en sus de celles autorisées ci-avant, également être constituées comme suit :

- soit d'un mur plein de 1,80m de hauteur maximale ;
 - en pierres apparentes de pays ;
 - ou en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays ;
 - ou en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'un chaperon de tuiles ou de briques ;
- soit de lices ou barreaux de clins en bois ou en matériaux composites de 1,80m de hauteur maximale ;

L'ensemble des types de clôtures autorisées peut être doublé d'une haie vive.

Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers. En cas de différence de niveau, la hauteur maximale du mur côté rue, devra être comprise entre 0,80 m au point haut de la rue et 1,20 m au point bas.



Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront :

- soit maçonnés recouverts d'un enduit ou d'un parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en pierres naturelles de pays ;
- soit maçonnés enduits ou parés de briquettes.
- La hauteur du portail n'est pas limitée par celle de la clôture.

Dans tous les cas, **la brande et les éléments « plaques et poteaux béton » sont interdits** sauf pour les soubassements.

Toiture

Les constructions présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles pour les volumes principaux dont le faîtage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.

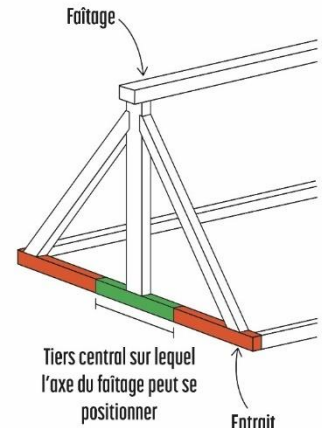
Les toitures des volumes principaux doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles tige de botte ou demi-rondes en usage dans la région.

Les volumes secondaires et annexes pourront présenter des toitures terrasses ou à faible pente, soit une combinaison des deux, tout en respectant une harmonie avec les volumes principaux.

La couverture en ardoises peut être autorisée en fonction de l'environnement. La pente de la toiture en ardoises doit être adaptée à celle des bâtiments les plus proches (avec un maximum de 40°).

Les percements de châssis ouvrants, les puits de lumière, les chiens assis et ouvertures de ce type à deux pentes pourront être autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée (les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur environnement).



Façade

Les façades et les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière et doivent être adaptés à leur environnement. Les enduits seront de type rustique, de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable. Les bardages ayant l'aspect d'un enduit de type rustique peuvent être autorisés. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

La forme et les dimensions des baies d'éclaircissement s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simples reprenant des exemples locaux.

Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux de constructions environnantes.

Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris métalliques sont interdits.

Pour les cabanes ou abris d'une superficie inférieure à 10 m², la couleur des revêtements extérieurs doit être identique à celle du bâtiment principal, sauf lorsqu'ils sont en bois traités. Les toitures sont autorisées en bardeaux bois ou bitumineux, en tuiles ou matériaux identiques au bâtiment existant.

Les annexes d'une superficie supérieure à 10 m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituant la toiture...).

Les vérandas, les pergolas et piscines couvertes sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

Piscines : toute implantation d'une piscine devra respecter un recul au moins égal à la profondeur, d'un minimum de 1,50m par rapport à la limite de voirie et par rapport aux limites séparatives (recul mesuré depuis le bord du bassin).

Les piscines non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade (art. L. 128- 1 du Code de la construction et de l'habitation).

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

Les carports (abris spécifiques à usage unique de stationnement) doivent être adossés à l'habitation principale, dans ce cas les trois autres côtés doivent rester ouverts. Ils peuvent également servir d'élément de liaison entre deux bâtisses, les deux autres côtés restants ouverts. Il n'est pas imposé une

valeur de pente de toiture ni de matériau sous réserve de la bonne intégration dans le bâti existant. L'emprise au sol est limitée à 20 m², la hauteur à l'égout à 2,60m et la hauteur au faîtage à 3m. Ils doivent être réalisés de façon professionnelle. (les carports réalisés avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération...sont interdits).

Leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles imposées aux constructions principales ou abris.

Citernes

Les citernes devront être soit enterrées soit dissimulées par une haie vive ou des panneaux de bois.

Enseignes

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

ARTICLE UVu 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Plantation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées avec une attention particulière.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UVu	45 %

En cas de division foncière, ce coefficient devra être respecté pour chaque partie, notamment le terrain d'assiette du surplus bâti conservé.

ARTICLE UVu 7 : STATIONNEMENT

Nombre de places de stationnement minimal à prévoir en fonction de la surface de plancher

Exploitation agricole	Sans objet
Exploitation forestière	Sans objet
Logement	- 2 places de stationnement par logement, (hors garage éventuel) - Une place pour 3 logements en parking commun dans les groupes d'habitations
Hébergement	une place pour 2 lits
Artisanat et commerce de détail,	Sans objet
Restauration,	Sans objet
Commerce de gros,	Sans objet
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	Sans objet
Hôtels	Sans objet
Autre hébergement touristique	Sans objet
Cinéma	Sans objet
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Sans objet
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Sans objet
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Sans objet
Salles d'art et de spectacles,	Sans objet
Équipements sportifs,	Sans objet
Autres équipements recevant du public	Sans objet
Industrie,	Sans objet
Entrepôt,	Sans objet
Bureau,	Sans objet
Centre de congrès et d'exposition	Sans objet

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE UVu 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 5 mètres. Toutes les palettes ou plateformes de retournement devront avoir un diamètre minimum de 16m.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Hors agglomération et hors zone urbanisée, toute création de nouvel accès est interdite sur la RD13.

Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée en double sens : 5 m.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 16 mètres minimum (rayon de 8 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

La création de voies privées non ouvertes à la circulation publique, et desservant minimum 3 lots est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée en double sens : 5 m.
- les voies en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 8 mètres minimum (rayon de 4 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UVu 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE UVu 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

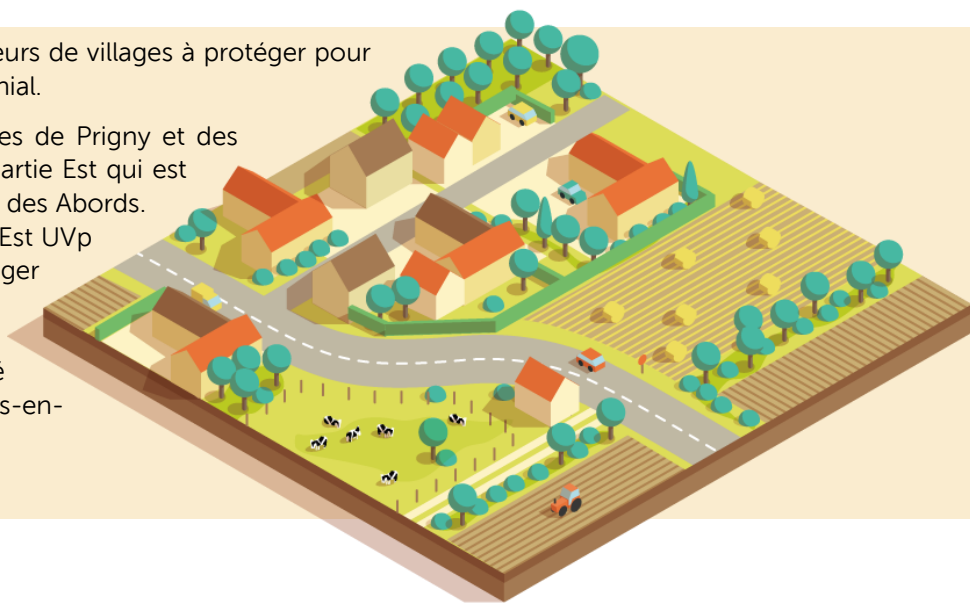
Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

Définition

Le **secteur UVp** correspond aux cœurs de villages à protéger pour leur caractère historique et patrimonial.

Le caractère patrimonial des villages de Prigny et des Sables est remarquable dans leur partie Est qui est intégrée dans le Périmètre Délimité des Abords.

De ce fait, on distingue un secteur Est UVp où il convient de préserver et protéger les éléments de patrimoine architectural et paysager, en tant qu'éléments essentiels de l'identité rurale et patrimoniale des Moutiers-en-Retz.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur UVp

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE UVP 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

ARTICLES UVP 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions:



Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sur un terrain supportant une construction à usage d'habitation, la superficie réservée à ce type de stationnement ne devant pas être supérieure à 20 m² et le véhicule ne devant pas être visible de la rue.
- L'installation d'enseignes lumineuses, pouvant être vues de la mer après consultation préalable et avis positif du Service Maritime et de la Navigation.
- Les aires de stationnements à condition que le nombre d'emplacements ne soit pas supérieur à 20 places.
- Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.
- Toute modification de l'aspect du site classé est à priori interdite, et les autorisations spéciales ne sont délivrées qu'à titre exceptionnel.



Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières ou les gravières
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis et dans des garages collectifs
- Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes individuelles
- Les lasers lumineux



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UVp 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UVp 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions principales devra s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 5m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Implantation par rapport aux limites séparatives des constructions situées au-delà de 25 mètres par rapport à la limite de voirie :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout du toit lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de constructions concerné est accolé (y compris cas des surélévation) à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente. Ce projet pourra reprendre les caractéristiques de la construction existante.
- Lorsque le projet concerne une annexe de type abri de jardin de moins de 15 m² et de moins de 3 m de haut au faitage, et pourra être implanté à 1 m minimum de la limite séparative.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 1 m est imposée entre deux constructions non mitoyennes

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction concerne ou est accolé à une construction existante ayant une implantation différente sous réserve de ne pas réduire davantage le recul existant.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal) ;
- Lorsque le projet relève de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Une marge sur les distances à respecter est possible en cas d'isolation thermique par l'extérieur.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Destinations autorisées hors équipements d'intérêt collectif et services publics	6m	9 m
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sans objet	Sans objet
Annexes	4 m	6 m

En cas de surélévation, avec le respect des hauteurs maximales, la hauteur de la surélévation sera limitée aux deux tiers de la hauteur de la façade.

La hauteur des constructions devra respecter au maximum celles des constructions voisines de part et d'autre et également dans la même rue. Les extensions des constructions devront s'insérer dans les volumes et gabarits des bâtiments principaux existants de part et d'autre du projet et également dans la même rue.

ARTICLE UVP 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit.

Dans le cadre de restauration ou réhabilitation de constructions anciennes, la notion " de pièces d'origine " devra être prise en compte dans les projets. Il s'agit de conserver l'aspect architectural traditionnel du volume des constructions et des façades qui font l'originalité et la qualité des hameaux ruraux (enduits, modénature, huisserie...).

La réhabilitation des bâtiments agricoles existants devra garantir leur intégration dans le site par des aménagements propices : bardage bois, pierre de pays, enduits...

L'aménagement nouvelles constructions devra être en cohérence avec l'aménagement général du secteur telle qu'elle se dégage de l'observation de la trame foncière.

Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux des constructions environnantes

Clôtures

Les clôtures éventuelles implantées à l'alignement des voies ainsi qu'en limite d'un espace commun doivent être constituées :

- soit d'un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale surmonté ou non de lices ou barreaux obligatoirement ajourés, la hauteur de l'ensemble ne pouvant dépasser 1 m 80 ;

- soit d'un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale surmonté ou non d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixées sur des poteaux peints en métal laqué. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1 m 80 ;
- soit par un grillage d'1,80 m de hauteur maximale, à mailles rigides soudées et plastifiées et fixées sur des poteaux peints en métal laqué, posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum.

Dans tous les cas, les murs devront être construits avec les matériaux suivants :

- soit en pierres apparentes de pays ;
- soit en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces et surmonté, ou non, d'un chaperon en tuiles ou en briques.
- soit en briquettes ajourées, quand l'architecture du bâti existant le permet.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les murs et murets existants en pierres devront être conservés et remis en état d'origine dans leur style et leur hauteur.

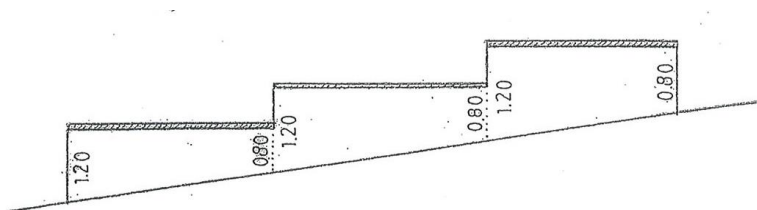
Lorsque les propriétés voisines disposent de murs en pierres (ou avec parement de pierres naturelles de pays), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, ces dispositions peuvent être autorisées pour la clôture du terrain, sous réserve d'une continuité paysagère.

Toutefois, les clôtures édifiées sur les limites pourront, en sus de celles autorisées ci-avant, également être constituées comme suit :

- soit d'un mur plein de 1,80m de hauteur maximale ;
 - en pierres apparentes de pays ;
 - ou en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays ;
 - ou en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'un chaperon de tuiles ou de briques ;
- soit de lices ou barreaux de clins en bois ou en matériaux composites de 1,80m de hauteur maximale ;

L'ensemble des types de clôtures autorisées peut être doublé d'une haie vive.

Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers. En cas de différence de niveau, la hauteur maximale du mur côté rue, devra être comprise entre 0,80 m au point haut de la rue et 1,20 m au point bas.



Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront :

- soit maçonnés recouverts d'un enduit ou d'un parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en pierres naturelles de pays ;
- soit maçonnés enduits ou parés de briquettes.
- La hauteur du portail n'est pas limitée par celle de la clôture.

Dans tous les cas, **la brande et les éléments « plaques et poteaux béton » sont interdits** sauf pour les soubassements.

Toiture

Les constructions présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles pour les volumes principaux dont le faîtage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.

Les toitures des volumes principaux doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles tige de botte ou demi-rondes en usage dans la région.

Les volumes secondaires et annexes pourront présenter des toitures terrasses ou à faible pente, soit une combinaison des deux à conditions de s'intégrer aux particularités des constructions qui ont un intérêt patrimonial.

Les toits terrasses ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

La couverture en ardoises peut être autorisée en fonction de l'environnement. La pente de la toiture en ardoises doit être adaptée à celle des bâtiments les plus proches (avec un maximum de 40°).

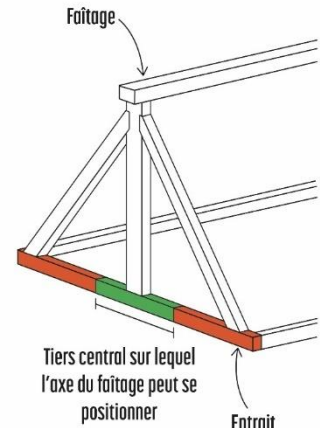
Les percements de châssis ouvrants, les puits de lumière, les chiens assis et ouvertures de ce type à deux pentes pourront être autorisés.

Egout du toit : Les dispositifs de collecte des eaux pluviales devront s'intégrer à la toiture par des chéneaux, dalles nantaises, bandeaux ou génoises en référence à l'architecture locale.

La hauteur sous faîtage telle qu'elle résultera de la hauteur du bâtiment et de la pente du toit ne devra pas avoir pour effet de porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Lorsqu'elles seront envisagées, leur inscription dans ce type d'architecture sera soucieuse du rapport au volume bâti. Leurs dimensions seront limitées, leur nombre et leur volume étant proportionnés à l'importance du versant de la toiture et celle du mur de façade.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée (les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur environnement).

Cheminées : Les conduits doivent être intégrés au volume de la construction sans saillie extérieure en façade ou pignon. La taille des cheminées doit être limitée dans le respect de l'architecture locale.



Façade

Les façades et les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière et doivent être adaptés à leur environnement. Les enduits seront de type rustique, de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable. Les bardages ayant l'aspect d'un enduit de type rustique peuvent être autorisés. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

La forme et les dimensions des baies d'éclairage s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simples reprenant des exemples locaux.

Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux de constructions environnantes.

Les percements auront des proportions adaptées à leur environnement. Sur les façades visibles depuis l'espace publique, ils auront des proportions plus hautes que larges à l'exception des garages.

Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris métalliques sont interdits.

Pour les cabanes ou abris d'une superficie inférieure à 10 m², la couleur des revêtements extérieurs doit être identique à celle du bâtiment principal, sauf lorsqu'ils sont en bois traités. Les toitures sont autorisées en bardeaux bois ou bitumineux, en tuiles ou matériaux identiques au bâtiment existant.

Les annexes d'une superficie supérieure à 10 m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituant la toiture...).

Les vérandas, les pergolas et piscines couvertes sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

Piscines : toute implantation d'une piscine devra respecter un recul au moins égal à la profondeur, d'un minimum de 1,50m par rapport à la limite de voirie et par rapport aux limites séparatives (recul mesuré depuis le bord du bassin).

Les piscines non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade (art. L. 128- 1 du Code de la construction et de l'habitation).

Citernes

Les citernes devront être soit enterrées soit dissimulées par une haie vive ou des panneaux de bois.

ARTICLE UVp 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Plantation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées avec une attention particulière.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UVp	40 %

En cas de division foncière, ce coefficient devra être respecté pour chaque partie, notamment le terrain d'assiette du surplus bâti conservé.

ARTICLE UVP 7 : STATIONNEMENT

Nombre de places de stationnement minimal à prévoir	
Exploitation agricole	Sans objet
Exploitation forestière	Sans objet
Logement	- Une place de stationnement par logement (hors garage éventuel) - Une place pour 3 logements en parking commun dans les groupes d'habitations
Hébergement	Sans objet
Artisanat et commerce de détail,	Sans objet
Restauration,	Sans objet
Commerce de gros,	Sans objet
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	Sans objet
Hôtels	Sans objet
Autre hébergement touristique	Sans objet
Cinéma	Sans objet
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Sans objet
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Sans objet
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Sans objet
Salles d'art et de spectacles,	Sans objet
Équipements sportifs,	Sans objet
Autres équipements recevant du public	Sans objet
Industrie,	Sans objet
Entrepôt,	Sans objet
Bureau,	Sans objet
Centre de congrès et d'exposition	Sans objet

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE UVP 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 5 mètres. Toutes les palettes ou plateformes de retournement devront avoir un diamètre minimum de 16m.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Hors agglomération et hors zone urbanisée, toute création de nouvel accès est interdite sur la RD13.

Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée en double sens : 5 m.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 16 mètres minimum (rayon de 8 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

La création de voies privées non ouvertes à la circulation publique, et desservant minimum 3 lots est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée en double sens : 5 m.
- les voies en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 8 mètres minimum (rayon de 4 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UVp 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE UVP 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

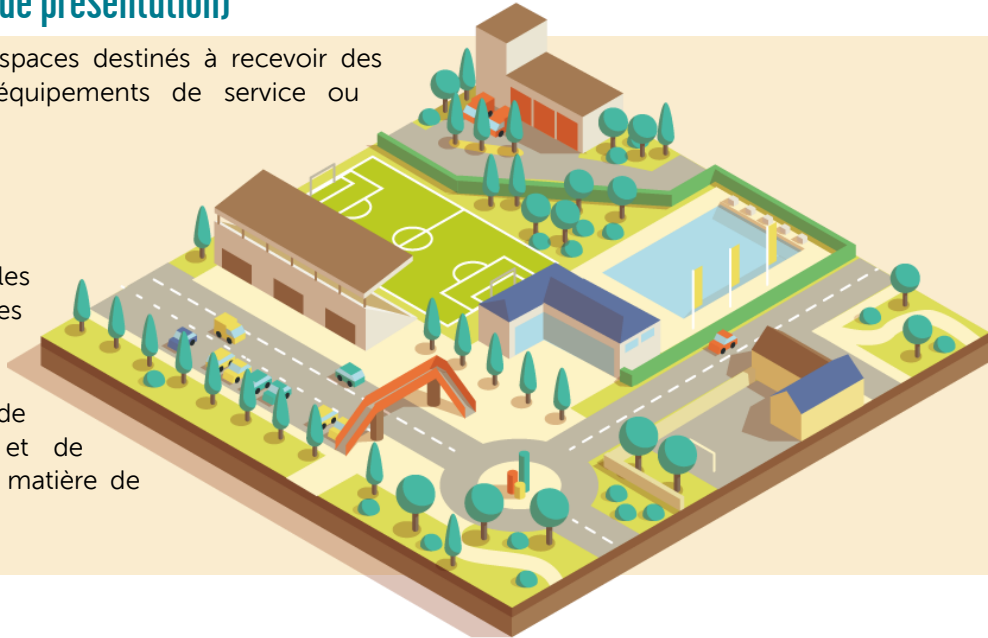
Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UE** correspond aux espaces destinés à recevoir des constructions, installations ou équipements de service ou d'intérêt collectif.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser des pôles d'équipements accessibles et attractifs ;
- Permettre un développement de nouveaux équipements et de répondre aux besoins en matière de services ;



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
Sous-destination										

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur UE

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE UE1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

ARTICLES UE2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions:

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- L'installation d'enseignes lumineuses, pouvant être vues de la mer après consultation préalable et avis positif du Service Maritime et de la Navigation.
- Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières ou les gravières
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis et dans des garages collectifs
- Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes individuelles
- Les lasers lumineux



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra être en harmonie avec l'environnement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
équipements d'intérêt collectif et services publics	8 m	13 m

Il pourra être dérogé à ces règles pour des raisons techniques fonctionnelles.

ARTICLE UE 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit.

Clôtures

Sans objet

Toiture

Sans objet

Façade

Sans objet

ARTICLE UE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UE	20 %

ARTICLE UE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE UE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 5 mètres. Toutes les palettes ou plateformes de retournement devront avoir un diamètre minimum de 16m.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

ARTICLE UE 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE UE 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UL1** correspond aux zones d'hébergement touristiques et camping dans l'espace urbanisé pouvant accueillir de l'hôtellerie

Ce secteur a vocation à :

- Constituer des sites d'équipements accessibles et attractifs,
- permettre à de nouveaux équipements et services d'hébergement de venir étoffer l'offre proposée aux Moutiers-en-Retz;



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur UL1

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE UL1 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

ARTICLES UL1 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions:

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- L'installation d'enseignes lumineuses, pouvant être vues de la mer après consultation préalable et avis positif du Service Maritime et de la Navigation.
- Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.
- Les locaux accessoires à usage de logement et de bureaux à condition d'être nécessaires à la surveillance et au gardiennage des activités autorisées dans la zone.
- La restauration à condition qu'elle soit rattachée à l'activité principale d'hébergement touristique.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières ou les gravières
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes individuelles
- Les lasers lumineux



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UL1 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UL1 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions principales devra s'implanter avec un retrait minimum de 5 m.

Toutefois pour conserver l'harmonie de la voie, une implantation à l'alignement des constructions existantes est possible.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Destinations autorisées hors équipements d'intérêt collectif et services publics	6 m	9 m
équipements d'intérêt collectif et services publics	Sans objet	Sans objet
Annexes	4 m	6 m

ARTICLE UL1 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum, granité et de couleurs.

L'ensemble doublé ou non d'une haie vive est limité à une hauteur maximale de 1 m 80.

En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être constituées d'un

grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints d'une hauteur minimale de 1,50 m.

Toiture

Les constructions présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles pour les volumes principaux dont le faîtage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.

Les toitures des volumes principaux doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles tige de botte ou demi-rondes en usage dans la région.

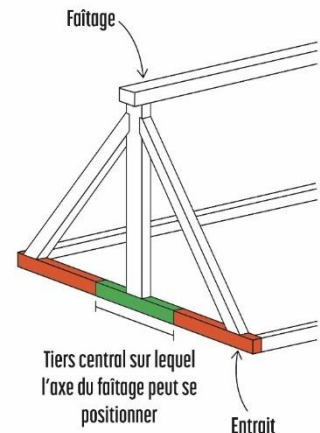
Les volumes secondaires et annexes pourront présenter des toitures terrasses ou à faible pente, soit une combinaison des deux, tout en respectant une harmonie avec les volumes principaux.

La couverture en ardoises peut être autorisée en fonction de l'environnement. La pente de la toiture en ardoises doit être adaptée à celle des bâtiments les plus proches (avec un maximum de 40°).

Les percements de châssis ouvrants, les puits de lumière, les chiens assis et ouvertures de ce type à deux pentes pourront être autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée (les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur environnement).

Les toitures des HLL et RML doivent suivre les mêmes objectifs d'intégration. Les matériaux naturels et les teintes neutres s'harmonisant dans le paysage sont à privilégier.



Façades

Les façades et les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière et doivent être adaptés à leur environnement. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux de constructions environnantes.

Les percements auront des proportions adaptées à leur environnement.

Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris métalliques sont interdits.

Pour les cabanes d'une superficie inférieure à 10 m², la couleur des revêtements extérieurs doit être identique à celle du bâtiment principal, sauf lorsqu'ils sont en bois traités. Les toitures sont autorisées en bardeaux bois ou bitumineux, en tuiles ou matériaux identiques au bâtiment existant.

Les annexes d'une superficie supérieure à 10 m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituant la toiture...).

Les vérandas, les pergolas et piscines couvertes sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

Piscines : toute implantation d'une piscine devra respecter un recul au moins égal à la profondeur, d'un minimum de 1,50m par rapport à la limite de voirie et par rapport aux limites séparatives (recul mesuré depuis le bord du bassin).

Les piscines non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade (art. L. 128- 1 du Code de la construction et de l'habitation).

Citernes

Les citernes devront être soit enterrées soit dissimulées par une haie vive ou des panneaux de bois.

Enseignes

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

ARTICLE UL1 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement (limites séparatives) et de retrait (voiries) seront composées de plantations formant un écran végétal.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UL1	40 %

L'emprise des HLL et des RML est considérée imperméable (hors pleine terre)

ARTICLE UL1 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les hôtels, il sera exigé une place par chambre.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE UL1 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 5 mètres. Toutes les palettes ou plateformes de retournement devront avoir un diamètre minimum de 16m.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Hors agglomération et hors zone urbanisée, toute création de nouvel accès est interdite sur la RD13.

ARTICLE UL1 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE UL1 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets

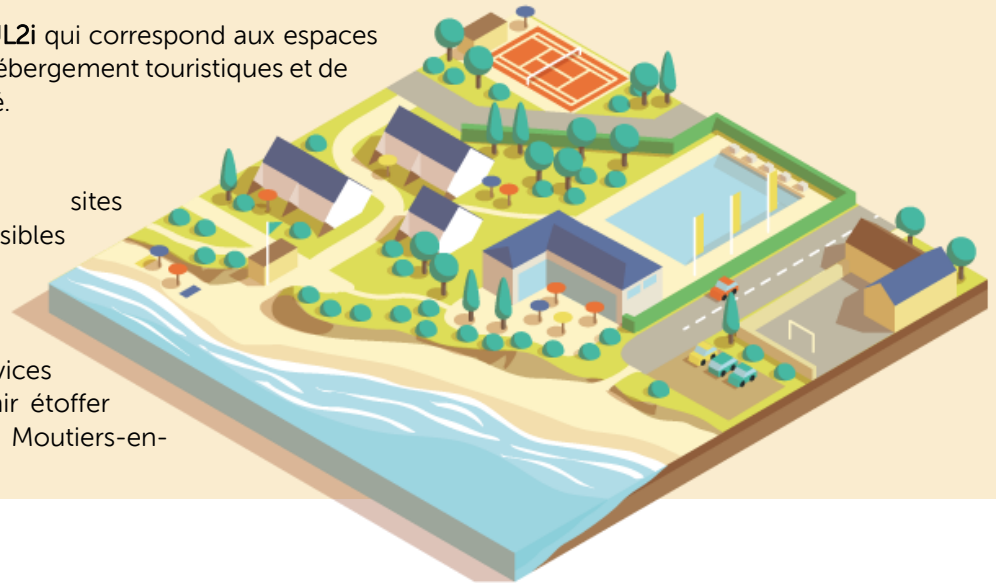
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UL2** correspond aux sites d'hébergement touristiques et camping dans l'espace urbanisé

Il comprend **un sous-secteur UL2i** qui correspond aux espaces inondables au sein des sites d'hébergement touristiques et de camping dans l'espace urbanisé.

Ce secteur a vocation à :

- Constituer des sites d'équipements accessibles et attractifs,
- permettre à de nouveaux équipements et services d'hébergement de venir étoffer l'offre proposée aux Moutiers-en-Retz.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE									
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination												

Dispositions applicables au secteur UL2

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE UL2 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

En secteur UL2i :

Seules les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition de respecter les règles de l'article 4 du présent règlement.

ARTICLES UL2 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions:

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- L'installation d'enseignes lumineuses, pouvant être vues de la mer après consultation préalable et avis positif du Service Maritime et de la Navigation.
- Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.
- Les locaux accessoires à usage de logement et de bureaux à condition d'être nécessaires à la surveillance et au gardiennage des activités autorisées dans la zone.
- La restauration à condition qu'elle soit rattachée à l'activité principale d'hébergement touristique.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières ou les gravières
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes individuelles
- Les lasers lumineux



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UL2 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UL2 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions principales devra s'implanter avec un retrait minimum de 5 m.

Toutefois pour conserver l'harmonie de la voie, une implantation à l'alignement des constructions existantes est possible.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Destinations autorisées hors équipements d'intérêt collectif et services publics	6 m	9 m
équipements d'intérêt collectif et services publics	Sans objet	Sans objet
Annexes	4 m	6 m

ARTICLE UL2 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum, granité et de couleurs.

L'ensemble doublé ou non d'une haie vive est limité à une hauteur maximale de 1 m 80.

En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints d'une hauteur minimale de 1,50 m.

Toiture

Les constructions présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles pour les volumes principaux dont le faitage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.

Les toitures des volumes principaux doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles tige de botte ou demi-rondes en usage dans la région.

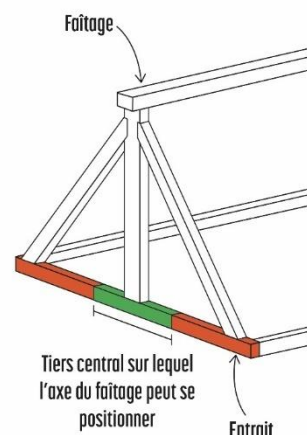
Les volumes secondaires et annexes pourront présenter des toitures terrasses ou à faible pente, soit une combinaison des deux, tout en respectant une harmonie avec les volumes principaux.

La couverture en ardoises peut être autorisée en fonction de l'environnement. La pente de la toiture en ardoises doit être adaptée à celle des bâtiments les plus proches (avec un maximum de 40°).

Les percements de châssis ouvrants, les puits de lumière, les chiens assis et ouvertures de ce type à deux pentes pourront être autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée (les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur environnement).

Les toitures des HLL et RML doivent suivre les mêmes objectifs d'intégration. Les matériaux naturels et les teintes neutres s'harmonisant dans le paysage sont à privilégier.



Façade

Les façades et les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière et doivent être adaptés à leur environnement. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux de constructions environnantes.

Les percements auront des proportions adaptées à leur environnement.

Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris métalliques sont interdits.

Pour les cabanes d'une superficie inférieure à 10 m², la couleur des revêtements extérieurs doit être identique à celle du bâtiment principal, sauf lorsqu'ils sont en bois traités. Les toitures sont autorisées en bardeaux bois ou bitumineux, en tuiles ou matériaux identiques au bâtiment existant.

Les annexes d'une superficie supérieure à 10 m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituant la toiture...).

Les vérandas, les pergolas et piscines couvertes sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

Piscines : toute implantation d'une piscine devra respecter un recul au moins égal à la profondeur, d'un minimum de 1,50m par rapport à la limite de voirie et par rapport aux limites séparatives (recul mesuré depuis le bord du bassin).

Les piscines non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade (art. L. 128- 1 du Code de la construction et de l'habitation).

Citernes

Les citernes devront être soit enterrées soit dissimulées par une haie vive ou des panneaux de bois.

Enseignes

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

ARTICLE UL2 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement (limites séparatives) et de retrait (voiries) seront composées de plantations formant un écran végétal.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UL2	40 %
UL2i	60 %

L'emprise des HLL et des RML est considérée imperméable (hors pleine terre)

ARTICLE UL2 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE UL2 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 5 mètres. Toutes les palettes ou plateformes de retournement devront avoir un diamètre minimum de 16m.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Hors agglomération et hors zone urbanisée, toute création de nouvel accès est interdite sur la RD13.

ARTICLE UL2 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE UL2 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets

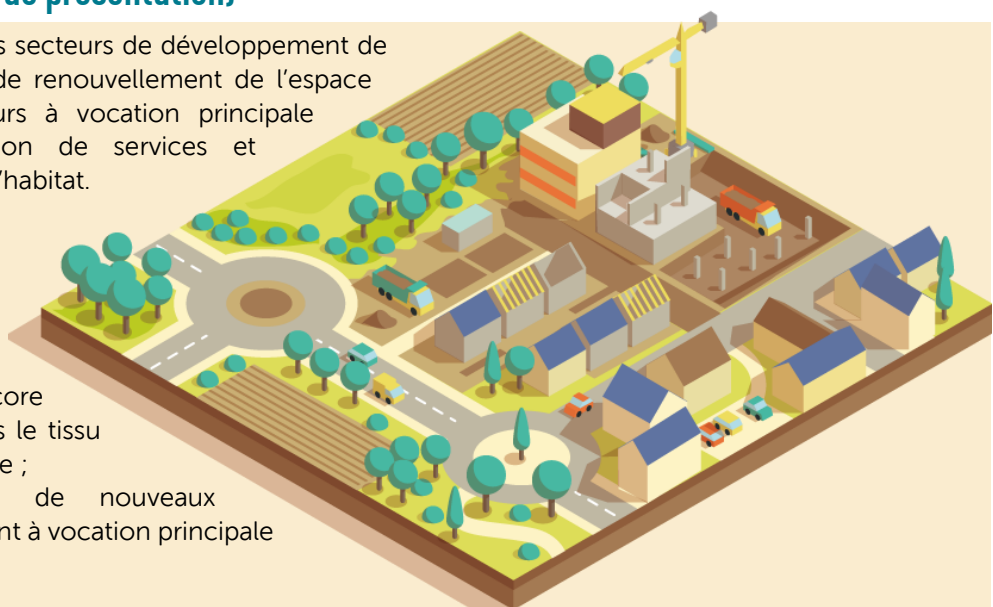
Dispositions applicables à la zone à urbaniser

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur **1AUB** correspond à des secteurs de développement de l'urbanisation à court terme ou de renouvellement de l'espace aggloméré. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Comblers des espaces encore non urbanisés situés dans le tissu aggloméré de la commune ;
- Organiser l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur 1AUB

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE 1AUB 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

ARTICLES 1AUB 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions:

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sur un terrain supportant une construction à usage d'habitation, la superficie réservée à ce type de stationnement ne devant pas être supérieure à 20 m² et le véhicule ne devant pas être visible de la rue.
- L'installation d'enseignes lumineuses, pouvant être vues de la mer après consultation préalable et avis positif du Service Maritime et de la Navigation.
- Les aires de stationnements à condition que le nombre d'emplacements ne soit pas supérieur à 30 places.
- Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières ou les gravières
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis et dans des garages collectifs
- Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes individuelles
- Les lasers lumineux



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 1AUB 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUB 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Vis-à-vis des propriétés riveraines bâties de la zone 1AUB et sauf mention contraire précisée par les OAP, les constructions devront respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Ailleurs au sein de la zone, le projet d'aménagement organisera l'implantation des constructions pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

Les constructions respecteront un retrait minimal de 10 mètres vis-à-vis des limites des zones agricoles définies au PLU.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'annexes,
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Destinations autorisées hors équipements d'intérêt collectif et services publics	6m*	10 m*
équipements d'intérêt collectif et services publics	Sans objet	Sans objet
Annexes	3.50 m	5 m

ARTICLE 1AUB 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit.

Clôtures

Les clôtures éventuelles implantées à l'alignement des voies ainsi qu'en limite d'un espace commun doivent être constituées :

- soit d'un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale surmonté ou non de lices ou barreaux obligatoirement ajourés, la hauteur de l'ensemble ne pouvant dépasser 1 m 80 ;
- soit d'un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale surmonté ou non d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixées sur des poteaux peints en métal laqué. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1 m 80 ;
- soit par un grillage d'1,80 m de hauteur maximale, à mailles rigides soudées et plastifiées et fixées sur des poteaux peints en métal laqué, posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum et de couleur.

Dans tous les cas, les murs devront être construits avec les matériaux suivants :

- soit en pierres apparentes de pays ;
- soit en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces et surmonté, ou non, d'un chaperon en tuiles ou en briques.
- soit en briquettes ajourées, quand l'architecture du bâti existant le permet.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

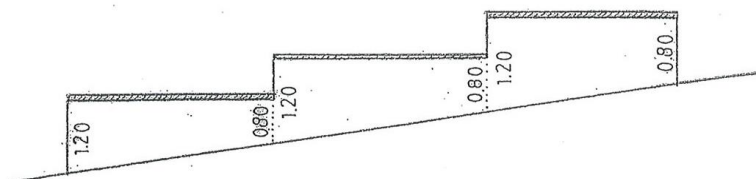
Lorsque les propriétés voisines disposent de murs en pierres (ou avec parement de pierres naturelles de pays), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, ces dispositions peuvent être autorisées pour la clôture du terrain, sous réserve d'une continuité paysagère.

Toutefois, les clôtures édifiées sur les limites séparatives pourront, en sus de celles autorisées ci-avant, également être constituées comme suit :

- soit d'un mur plein de 1,80m de hauteur maximale ;
 - en pierres apparentes de pays ;
 - ou en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays ;
 - ou en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'un chaperon de tuiles ou de briques ;
- soit de lices ou barreaux de clins en bois ou en matériaux composites de 1,80m de hauteur maximale ;
- soit un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum et de couleurs, de 1,80m de hauteur maximale ;

L'ensemble des types de clôtures autorisées peut être doublé d'une haie vive.

Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers. En cas de différence de niveau, la hauteur maximale du mur côté rue, devra être comprise entre 0,80 m au point haut de la rue et 1,20 m au point bas.



Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront :

- soit maçonnés recouverts d'un enduit ou d'un parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en pierres naturelles de pays ;
- soit maçonnés enduits ou parés de briquettes.
- La hauteur du portail n'est pas limitée par celle de la clôture.

Dans tous les cas, **la brande et les éléments « plaques et poteaux béton » sont interdits** sauf pour les soubassements.

Les murs de clôture sont autorisés en stricte limite du Domaine Public Ferroviaire. Si une haie vive est prévue, celle-ci devra être implantée à deux mètres du Domaine Public Ferroviaire.

En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie, de la voie ferrée et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,50 m.

Toiture

Les constructions présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles pour les volumes principaux dont le faîtage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.

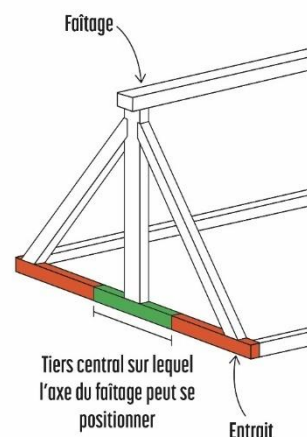
Les toitures des volumes principaux doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles tige de botte ou demi-rondes en usage dans la région.

Les volumes secondaires et annexes pourront présenter des toitures terrasses ou à faible pente, soit une combinaison des deux, tout en respectant une harmonie avec les volumes principaux.

La couverture en ardoises peut être autorisée en fonction de l'environnement. La pente de la toiture en ardoises doit être adaptée à celle des bâtiments les plus proches (avec un maximum de 40°).

Les percements de châssis ouvrants, les puits de lumière, les chiens assis et ouvertures de ce type à deux pentes pourront être autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée (les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur environnement).



Façade

Les façades et les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière et doivent être adaptés à leur environnement. Les enduits seront de type rustique, de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable. Les bardages ayant l'aspect d'un enduit de type rustique peuvent être autorisés. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

La forme et les dimensions des baies d'éclaircissement s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simples reprenant des exemples locaux.

Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux de constructions environnantes.

Annexes

Le volume de la construction annexe éventuelle, non accolée à la construction principale, doit présenter un gabarit limité : 10 m², et 3,50 m de hauteur maximum.

Les matériaux devront être de même nature et d'aspect que ceux utilisés pour la construction principale.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris métalliques sont interdits.

Les garages doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituant la toiture...).

Les vérandas, les pergolas et piscines couvertes sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

Piscines : toute implantation d'une piscine devra respecter un recul au moins égal à la profondeur, d'un minimum de 1,50m par rapport à la limite de voirie et par rapport aux limites séparatives (recul mesuré depuis le bord du bassin).

Les piscines non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade (art. L. 128- 1 du Code de la construction et de l'habitation).

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

Les carports (abris spécifiques à usage unique de stationnement) doivent être adossés à l'habitation principale, dans ce cas les trois autres côtés doivent rester ouverts. Ils peuvent également servir d'élément de liaison entre deux bâtisses, les deux autres côtés restants ouverts. Il n'est pas imposé une valeur de pente de toiture ni de matériau sous réserve de la bonne intégration dans le bâti existant. L'emprise au sol est limitée à 20 m², la hauteur à l'égout à 2,60m et la hauteur au faîtage à 3m. Ils doivent être réalisés de façon professionnelle (les carports réalisés avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération...sont interdits).

Leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles imposées aux constructions principales ou abris.

Citernes

Les citernes devront être soit enterrées soit dissimulées par une haie vive ou des panneaux de bois.

Enseignes

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

ARTICLE 1AUB 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Plantation des aires de stationnement :

Pour les parkings de plus de 15 emplacements, qu'ils soient en partie privative ou en espace commun, la surface totale doit faire l'objet d'un aménagement paysager (jardinières intégrées, plantation de haies, d'arbres, ...) visant à bien intégrer ces équipements dans le paysage.

La plantation d'arbres de hautes tiges devra être faite à raison d'un arbre minimum pour deux places de stationnement communes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
1AUB	40 %

Toute opération d'ensemble devra organiser les futures parcelles et leur potentiel d'emprise pour permettre le respect de cette disposition une fois l'aménagement réalisé.

ARTICLE 1AUB 7 : STATIONNEMENT

Nombre de places de stationnement minimal à prévoir en fonction de la surface de plancher	
Exploitation agricole	Sans objet
Exploitation forestière	Sans objet
Logement	- deux places de stationnement par logement (hors garage éventuel) - Une place pour 3 logements en parking commun dans les groupes d'habitations
Hébergement	une place pour 2 lits
Artisanat et commerce de détail,	Sans objet
Restauration,	Sans objet
Commerce de gros,	Sans objet
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	Sans objet
Hôtels	Sans objet
Autre hébergement touristique	Sans objet
Cinéma	Sans objet
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Sans objet
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Sans objet
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Sans objet
Salles d'art et de spectacles,	Sans objet
Équipements sportifs,	Sans objet
Autres équipements recevant du public	Sans objet
Industrie,	Sans objet
Entrepôt,	Sans objet
Bureau,	Sans objet
Centre de congrès et d'exposition	Sans objet

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 1AUB 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 5 mètres. Toutes les palettes ou plateformes de retournement devront avoir un diamètre minimum de 16m.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée en double sens : 5 m.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 16 mètres minimum (rayon de 8 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

La création de voies privées non ouvertes à la circulation publique, et desservant plus de 2 lots est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée en double sens : 5 m.
- les voies en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 8 mètres minimum (rayon de 4 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUB 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE 1AUB 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

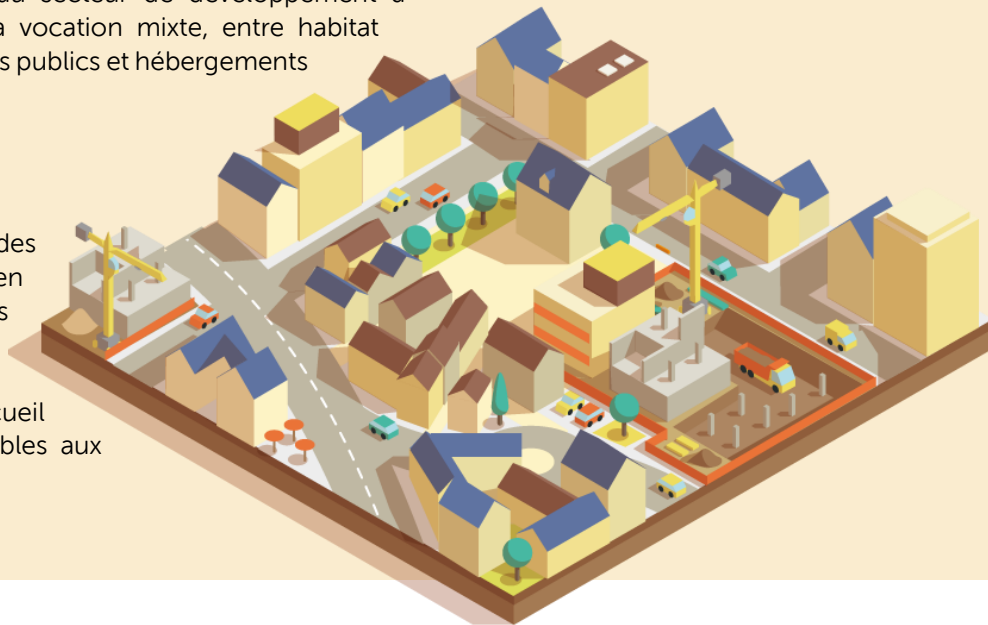
Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 1AUM** correspond au secteur de développement à proximité du tissu aggloméré à vocation mixte, entre habitat diversifié, équipements et services publics et hébergements adaptés aux seniors.

Ce secteur a vocation à :

- Accueillir des d'équipements publics en continuité des équipements existants pour compléter l'offre ;
- Permettre l'accueil d'hébergements accessibles aux PMR et seniors.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur 1AUM

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE 1AUM 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

ARTICLES 1AUM 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions:

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- L'installation d'enseignes lumineuses, pouvant être vues de la mer après consultation préalable et avis positif du Service Maritime et de la Navigation.
- Les aires de stationnements ;
- Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières ou les gravières
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis et dans des garages collectifs
- Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes individuelles
- Les lasers lumineux



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 1AUM 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUM 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Vis-à-vis des propriétés riveraines bâties de la zone 1AUM et sauf mention contraire précisée par les OAP, les constructions devront respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapports aux limites séparatives.

Ailleurs au sein de la zone, le projet d'aménagement organisera l'implantation des constructions pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

Les constructions respecteront un retrait minimal de 5 mètres vis-à-vis des limites des zones agricoles définies au PLU.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'annexes,
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Destinations autorisées hors équipements d'intérêt collectif et services publics	8m	12 m
équipements d'intérêt collectif et services publics	Sans objet	Sans objet
Annexes	5 m	7m

ARTICLE 1AUM 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum, granité et de couleurs.

L'ensemble doublé ou non d'une haie vive est limité à une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures des terrains d'emprises des équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger à cette règle.

Toiture

Les toitures des constructions autorisées doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés en fonction de l'environnement existant.

Les toits terrasse sont autorisés pour les volumes secondaires et les annexes pour répondre à des contraintes techniques justifiées.

Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger à cette règle.

Annexes

Les annexes suivent les règles applicables aux bâtiments principaux.

Enseignes

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

ARTICLE 1AUM 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
1AUm	30 %

Toute opération d'ensemble devra organiser les futures parcelles et leur potentiel d'emprise pour permettre le respect du coefficient de pleine terre sur l'unité foncière une fois l'aménagement réalisé.

ARTICLE 1AUM 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit prendre en compte du nombre d'hébergement et de l'effectif du personnel exerçant sur le site.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 1AUM 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 5 mètres. Toutes les palettes ou plateformes de retournement devront avoir un diamètre minimum de 16m.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée en double sens : 5 m.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 16 mètres minimum (rayon de 8 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

La création de voies privées non ouvertes à la circulation publique, et desservant minimum 3 lots est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée en double sens : 5 m.
- les voies en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 8 mètres minimum (rayon de 4 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUM 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE 1AUM 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets

1AUE

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 1AUE** correspond à des secteurs de développement au sein ou à proximité du tissu aggloméré à vocation d'équipement compatible avec l'habitat et les équipements à proximité.

Ce secteur a vocation à :

- Assurer l'extension du cimetière
- Permettre l'installation d'équipements en lien avec le cimetière
- Permettre l'évolution des bâtiments techniques municipaux
- Aménager une aire d'accueil de camping-car



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE									
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination												

Dispositions applicables au secteur 1AUE

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE 1AUE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

ARTICLES 1AUE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions:

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- L'installation d'enseignes lumineuses, pouvant être vues de la mer après consultation préalable et avis positif du Service Maritime et de la Navigation.
- Les aires de stationnements
- Les démolitions des constructions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir tel que défini à l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.
- Les aires d'accueil de camping-car
- Les maisons funéraires

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières ou les gravières
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis et dans des garages collectifs
- Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes individuelles
- Les lasers lumineux



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 1AUE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement des constructions riveraines existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions respecteront un retrait minimal de 5 mètres vis-à-vis des limites des zones agricoles définies au PLU.

La largeur minimale des marges d'isolement doit être égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurées à l'égout des toits avec un minimum de 3 mètres.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Destinations autorisées hors équipements d'intérêt collectif et services publics	8m	12 m
équipements d'intérêt collectif et services publics	8m	13 m

Il pourra être dérogé à ces règles pour des raisons techniques fonctionnelles.

ARTICLE 1AUE 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum, granité et de couleurs.

L'ensemble doublé ou non d'une haie vive est limité à une hauteur maximale de 1 m 80.

Les clôtures des terrains d'emprises des équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger à cette règle.

Toiture

Les toitures des constructions autorisées doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés en fonction de l'environnement existant.

Les toits terrasse sont autorisés pour des éléments de liaison entre deux volumes de constructions ou pour répondre à des contraintes techniques justifiées.

Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger à cette règle.

Annexes

Les annexes suivent les règles applicables aux bâtiments principaux.

Enseignes

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

ARTICLE 1AUE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
1AUE	25 %

Toute opération d'ensemble devra organiser les futures parcelles et leur potentiel d'emprise pour permettre le respect de cette disposition une fois l'aménagement réalisé.

ARTICLE 1AUE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 1AUE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 5 mètres. Toutes les palettes ou plateformes de retournement devront avoir un diamètre minimum de 16m.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée en double sens : 5 m.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 16 mètres minimum (rayon de 8 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

La création de voies privées non ouvertes à la circulation publique, et desservant minimum 3 lots est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée en double sens : 5 m.
- les voies en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, par une plate-forme de 8 mètres minimum (rayon de 4 mètres), afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUE 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE 1AUE 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

Dispositions applicables à la zone agricole

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur A** correspond aux espaces agricoles, où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les bâtiments d'exploitation, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale). Dans le secteur A se trouvent également des hameaux et écarts à vocation d'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement de la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur A

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A1 : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			Voir tableau page suivante
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			 Voir tableau page suivante
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,			
	Restauration,			
	Commerce de gros,			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	Hôtels			
	Autre hébergement touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			 Voir tableau page suivante
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	Salles d'art et de spectacles,			
	Équipements sportifs,			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,			
	Entrepôt,			
	Bureau,			
	Centre de congrès et d'exposition			

	- Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles (la réalité de l'existence d'une exploitation agricole sera appréciée à l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme ainsi que le lien de nécessité par rapport aux conditions de l'exploitation ou de l'évolution de ces conditions). De plus : - o Dans le cas d'un local accessoire à usage d'habitation, il devra être un logement de fonction directement nécessaire à l'activité des exploitations. Il devra et être accolé aux bâtiments agricoles. - o Dans le cas d'activités accessoires de diversification de l'activité agricole, elles doivent être développées sur l'exploitation agricole. - o En application des dispositions de la Loi Littoral inscrites aux articles L 121-10 et suivants du code de l'urbanisme, tout projet de construction nouvelle ne pourra être autorisé qu'avec l'accord de l'autorité administrative de l'État avec avis de la CDNPS et de la CDPENAF
	- L'extension des habitations existantes ne pourront excéder 30% d'emprise au sol dans la limite de 50 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. - La création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4 et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être réalisées dans le respect des règles de réciprocité énoncées par l'article L.111-3 du Code rural. - L'emprise au sol des annexes cumulées ne devra pas dépasser 80 m²
	- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLES A 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUTORISE A CONDITIONS :



Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Le changement de destination des constructions agricoles repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme vers de l'habitat dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».



SONT INTERDITS

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agricole dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE A 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Constructions agricoles

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions respecteront un retrait minimal de 10 mètres vis-à-vis des limites des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole. Cette règle ne s'applique pas pour des constructions de moins de 5 mètres de haut au faitage n'engendrant pas de nuisances particulières.

Le nu des façades des constructions principales devra s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 1 m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le projet de construction pourra avoir la même implantation que la construction existante.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (chemins piétons, pistes cyclables, ...), le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum par rapport à la limite du domaine public.

Rappel : La zone est concernée par une prescription particulière sur les marges des recul. Cf. partie « Dispositions générales du règlement » : marges de recul le long des routes départementales.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Constructions agricoles	Sans objet	16 m
Autres (logements de fonction...)	6m	9m



Habitations

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions principales devra s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 1 m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre en tout point.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction concerne ou est accolé à une construction existante ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage le recul existant.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal) ;
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Une marge sur les distances à respecter est possible en cas d'isolation thermique par l'extérieur.

Rappel : La zone est concernée par une prescription particulière sur les marges des recul. Cf. partie « Dispositions générales du règlement » : marges de recul le long des routes départementales.

Annexes

Les annexes doivent être accolées conformément aux dispositions de la loi littoral

Des haies végétales d'espèces variées formant écran peuvent être préconisées autour des constructions afin de faciliter leur intégration paysagère.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommets de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Habitations	6 m	9 m
Annexes	4 m	6 m

La hauteur des extensions devra respecter les hauteurs existantes et s'insérer dans la continuité des volumes existants.



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et limites séparatives

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi que vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommets de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sans objet	Sans objet

ARTICLE A 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du secteur qui les reçoit.

Habitations (et logements de fonction)



Façade

Les façades et les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière et doivent être adaptés à leur environnement. Les enduits seront de type rustique, de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable. Les bardages ayant l'aspect d'un enduit de type rustique peuvent être autorisés. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

La forme et les dimensions des baies d'éclairément s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simples reprenant des exemples locaux.

Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux de constructions environnantes.

Les percements auront des proportions adaptées à leur environnement.

Toitures

Les constructions présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles pour les volumes principaux dont le faîtage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.

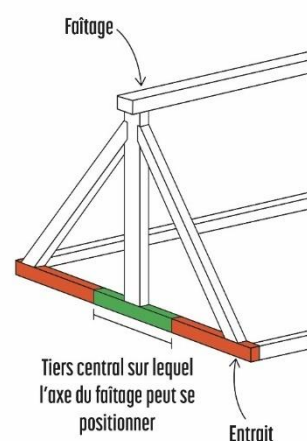
Les toitures des volumes principaux doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles tige de botte ou demi-rondes en usage dans la région.

Les volumes secondaires et annexes pourront présenter des toitures terrasses ou à faible pente, soit une combinaison des deux, tout en respectant une harmonie avec les volumes principaux.

La couverture en ardoises peut être autorisée en fonction de l'environnement. La pente de la toiture en ardoises doit être adaptée à celle des bâtiments les plus proches (avec un maximum de 40°).

Les percements de châssis ouvrants, les puits de lumière les chiens assis et ouvertures de ce type à deux pentes pourront être autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée (les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur environnement).



Clôtures

Les clôtures éventuelles implantées à l'alignement des voies ainsi qu'en limite d'un espace commun Les clôtures implantées à l'alignement des voies ainsi qu'en limite d'un espace commun doivent être constituées :

- soit d'un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale surmonté ou non de lices ou barreaux obligatoirement ajourés, la hauteur de l'ensemble ne pouvant dépasser 1 m 80 ;
- soit d'un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale surmonté ou non d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixées sur des poteaux peints en métal laqué. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1 m 80 ;
- soit par un grillage d'1,80 m de hauteur maximale, à mailles rigides soudées et plastifiées et fixées sur des poteaux peints en métal laqué, posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50m de hauteur maximum et de couleur.

Dans tous les cas, les murs devront être construits avec les matériaux suivants :

- soit en pierres apparentes de pays ;
- soit en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces et surmonté, ou non, d'un chaperon en tuiles ou en briques.
- soit en briquettes ajourées, quand l'architecture du bâti existant le permet.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les murs et murets existants en pierres devront être conservés et remis en état d'origine dans leur style et leur hauteur.

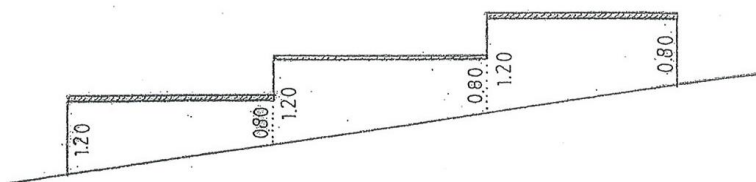
Lorsque les propriétés voisines disposent de murs en pierres (ou avec parement de pierres naturelles de pays), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, ces dispositions peuvent être autorisées pour la clôture du terrain, sous réserve d'une continuité paysagère.

Toutefois, les clôtures édifiées sur les limites pourront, en sus de celles autorisées ci-avant, également être constituées comme suit :

- soit d'un mur plein de 1,80m de hauteur maximale ;
 - en pierres apparentes de pays ;
 - ou en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays ;
 - ou en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'un chaperon de tuiles ou de briques ;
- soit de lices ou barreaux de clins en bois ou en matériaux composites de 1,80m de hauteur maximale ;
- soit un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum et de couleurs, de 1,80m de hauteur maximale ;
- soit une brande de 1,80 m maximum ;

L'ensemble des types de clôtures autorisées peut être doublé d'une haie vive.

Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers. En cas de différence de niveau, la hauteur maximale du mur côté rue, devra être comprise entre 0,80 m au point haut de la rue et 1,20 m au point bas.



Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront :

- soit maçonnés recouverts d'un enduit ou d'un parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en pierres naturelles de pays ;
- soit maçonnés enduits ou parés de briquettes.
- La hauteur du portail n'est pas limitée par celle de la clôture.

Dans tous les cas, **la brande et les éléments « plaques et poteaux béton » sont interdits** sauf pour les soubassements.

Les murs de clôture sont autorisés en stricte limite du Domaine Public Ferroviaire. Si une haie vive est prévue, celle-ci devra être implantée à deux mètres du Domaine Public Ferroviaire.

En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie, de la voie ferrée et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,50 m.



Constructions agricoles

Façade / Toiture

Les toitures et les façades des bâtiments agricoles doivent s'intégrer à leur environnement

Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, de lisses en bois ou en matériaux composites, d'un claustra ou de brande, dont la hauteur totale est limitée à 1,80 m.



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sans objet

Citernes

Les citernes devront être soit enterrées soit dissimulées par une haie vive ou des panneaux de bois.

ARTICLE A 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour limiter l'impact visuel des constructions agricoles, un écran végétal peut être exigé dans les marges d'isolement et de retrait.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

	A	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
	Constructions agricoles	Sans objet
	Habitations	50%
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sans objet

ARTICLE A 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être prévu 2 places de stationnement par logement (hors garage éventuel).

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE A 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Voirie :

Sans objet

ARTICLE A 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE A 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

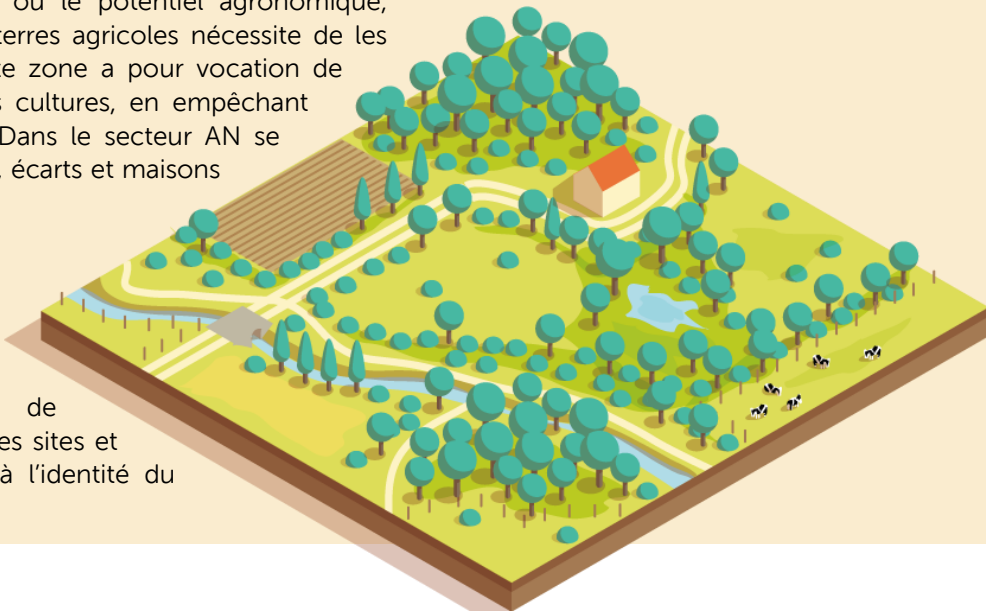
Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur AN** représente la surface agricole de la commune dans les Espaces Proches du Rivage, où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation de protéger les sols agricoles et les cultures, en empêchant l'artificialisation de ces derniers. Dans le secteur AN se trouvent également des hameaux, écarts et maisons d'habitations.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur AN

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article AN 1 : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			 Voir tableau page suivante
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			 Voir tableau page suivante
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,			
	Restauration,			
	Commerce de gros,			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	Hôtels			
	Autre hébergement touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			 Voir tableau page suivante
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	Salles d'art et de spectacles,			
	Équipements sportifs,			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,			
	Entrepôt,			
	Bureau,			
	Centre de congrès et d'exposition			

	- Les extensions des constructions existantes à vocation agricole dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par bâtiment par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être compatibles avec la qualité des milieux et des paysages agro-naturels de la zone et sous réserve de respecter la loi littoral. - En application des dispositions de la Loi Littoral inscrites aux articles L 121-10 et suivants du code de l'urbanisme, tout projet de construction nouvelle ne pourra être autorisé qu'avec l'accord de l'autorité administrative de l'État avec avis de la CDNPS et de la CDPENAF
	- L'extension des habitations existantes ne pourront excéder 30% d'emprise au sol dans la limite de 50 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. - La création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4 et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être réalisées dans le respect des règles de réciprocité énoncées par l'article L.111-3 du Code rural. - L'emprise au sol des annexes cumulées ne devra pas dépasser 60 m².
	- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - La réalisation d'abris simples pour animaux, même si ceux-ci ne sont pas liés à une exploitation agricole, sous réserves qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient en construction légère, qu'ils s'intègrent à leur environnement et qu'ils n'excèdent pas 20 m² d'emprise au sol. - Conformément aux articles L121-4 à 6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics

ARTICLES AN 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUTORISE A CONDITIONS :



Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Le changement de destination des constructions agricoles repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme vers de l'dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».



SONT INTERDITS

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agricole dominante de la zone ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE AN 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AN 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Constructions agricoles

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions respecteront un retrait minimal de 10 mètres vis-à-vis des limites des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole. Cette règle ne s'applique pas pour des constructions de moins de 5 mètres de haut au faitage n'engendrant pas de nuisances particulières.

Le nu des façades des constructions principales devra s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 1 m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le projet de construction pourra avoir la même implantation que la construction existante.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (chemins piétons, pistes cyclables, ...), le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum par rapport à la limite du domaine public.

Rappel : La zone est concernée par une prescription particulière sur les marges des recul. Cf. partie « Dispositions générales du règlement » : marges de recul le long des routes départementales.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Constructions agricoles	Sans objet	16 m
Autres (logements de fonction...)	6m	9m



Habitations

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions principales devra s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 1 m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre en tout point.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction concerne ou est accolé à une construction existante ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage le recul existant.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal) ;
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Une marge sur les distances à respecter est possible en cas d'isolation thermique par l'extérieur.

Rappel : La zone est concernée par une prescription particulière sur les marges des recul. Cf. partie « Dispositions générales du règlement » : marges de recul le long des routes départementales.

Annexes

Les annexes doivent être accolées conformément aux dispositions de la loi littoral

Des haies végétales d'espèces variées formant écran peuvent être préconisées autour des constructions afin de faciliter leur intégration paysagère.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Habitations	6 m	9 m
Annexes	4 m	6 m

La hauteur des extensions devra respecter les hauteurs existantes et s'insérer dans la continuité des volumes existants.



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et limites séparatives

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi que vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sans objet	Sans objet

ARTICLE AN 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du secteur qui les reçoit.

Habitations (et logements de fonction agricole)



Façade

Les façades et les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière et doivent être adaptés à leur environnement. Les enduits seront de type rustique, de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable. Les bardages ayant l'aspect d'un enduit de type rustique peuvent être autorisés. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

La forme et les dimensions des baies d'éclairement s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simples reprenant des exemples locaux.

Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux de constructions environnantes.

Les percements auront des proportions adaptées à leur environnement.

Toitures

Les constructions présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles pour les volumes principaux dont le faîtage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.

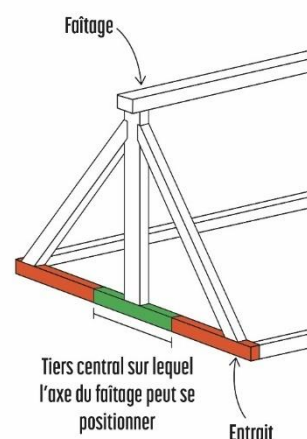
Les toitures des volumes principaux doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles tige de botte ou demi-rondes en usage dans la région.

Les volumes secondaires et annexes pourront présenter des toitures terrasses ou à faible pente, soit une combinaison des deux, tout en respectant une harmonie avec les volumes principaux.

La couverture en ardoises peut être autorisée en fonction de l'environnement. La pente de la toiture en ardoises doit être adaptée à celle des bâtiments les plus proches (avec un maximum de 40°).

Les percements de châssis ouvrants, les puits de lumière les chiens assis et ouvertures de ce type à deux pentes pourront être autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée (les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur environnement).



Clôtures

Les clôtures éventuelles implantées à l'alignement des voies ainsi qu'en limite d'un espace commun Les clôtures implantées à l'alignement des voies ainsi qu'en limite d'un espace commun doivent être constituées :

- soit d'un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale surmonté ou non de lices ou barreaux obligatoirement ajourés, la hauteur de l'ensemble ne pouvant dépasser 1 m 80 ;
- soit d'un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale surmonté ou non d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixées sur des poteaux peints en métal laqué. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1 m 80 ;
- soit par un grillage d'1,80 m de hauteur maximale, à mailles rigides soudées et plastifiées et fixées sur des poteaux peints en métal laqué, posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50m de hauteur maximum et de couleur.

Dans tous les cas, les murs devront être construits avec les matériaux suivants :

- soit en pierres apparentes de pays ;
- soit en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces et surmonté, ou non, d'un chaperon en tuiles ou en briques.
- soit en briquettes ajourées, quand l'architecture du bâti existant le permet.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les murs et murets existants en pierres devront être conservés et remis en état d'origine dans leur style et leur hauteur.

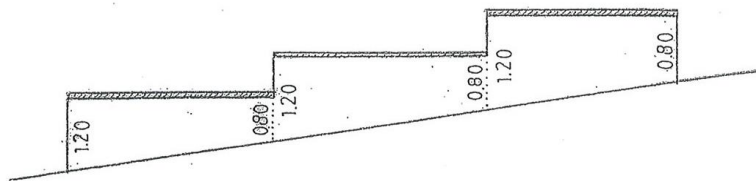
Lorsque les propriétés voisines disposent de murs en pierres (ou avec parement de pierres naturelles de pays), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, ces dispositions peuvent être autorisées pour la clôture du terrain, sous réserve d'une continuité paysagère.

Toutefois, les clôtures édifiées sur les limites pourront, en sus de celles autorisées ci-avant, également être constituées comme suit :

- soit d'un mur plein de 1,80m de hauteur maximale ;
 - en pierres apparentes de pays ;
 - ou en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays ;
 - ou en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'un chaperon de tuiles ou de briques ;
- soit de lices ou barreaux de clins en bois ou en matériaux composites de 1,80m de hauteur maximale ;
- soit un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum et de couleurs, de 1,80m de hauteur maximale ;
- soit une brande de 1,80 m maximum ;

L'ensemble des types de clôtures autorisées peut être doublé d'une haie vive.

Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers. En cas de différence de niveau, la hauteur maximale du mur côté rue, devra être comprise entre 0,80 m au point haut de la rue et 1,20 m au point bas.



Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront :

- soit maçonnés recouverts d'un enduit ou d'un parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en pierres naturelles de pays ;
- soit maçonnés enduits ou parés de briquettes.
- La hauteur du portail n'est pas limitée par celle de la clôture.

Dans tous les cas, **la brande et les éléments « plaques et poteaux béton » sont interdits** sauf pour les soubassements.

Les murs de clôture sont autorisés en stricte limite du Domaine Public Ferroviaire. Si une haie vive est prévue, celle-ci devra être implantée à deux mètres du Domaine Public Ferroviaire.

En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie, de la voie ferrée et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,50 m.



Constructions agricoles

Façade / Toiture

Les toitures et les façades des bâtiments agricoles doivent s'intégrer à leur environnement

Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, de lisses en bois ou en matériaux composites, d'un claustra ou de brande, dont la hauteur totale est limitée à 1,80 m.



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sans objet

Citernes

Les citernes devront être soit enterrées soit dissimulées par une haie vive ou des panneaux de bois.

ARTICLE AN 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour limiter l'impact visuel des constructions agricoles, un écran végétal peut être exigé dans les marges d'isolement et de retrait.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

		% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
	Constructions agricoles	Sans objet
	Habitations	50%
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sans objet

ARTICLE AN 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être prévu 2 places de stationnement par logement (hors garage éventuel).

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE AN 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Hors agglomération et hors zone urbanisée, toute création de nouvel accès est interdite sur la RD13.

Voirie :

Sans objet

ARTICLE AN 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE AN 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

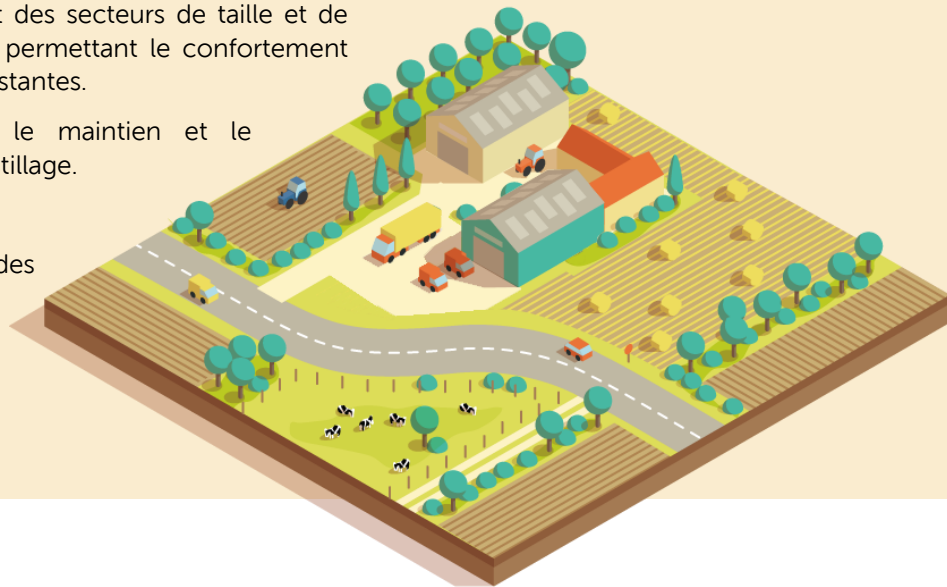
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur AM** correspond à des activités économiques isolées, au sein de l'espace rural. Ils constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le confortement des équipements et constructions existantes.

Il a pour objectif de permettre le maintien et le développement d'une activité d'accastillage.

Ce secteur a vocation à :

- Conforter et maintenir des activités existantes au sein de l'espace rural.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur AM

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE AM 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				Voir tableau page suivante
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				Voir tableau page suivante
	Entrepôt,				Voir tableau page suivante
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

 	- Les extensions des bâtiments existants des sous-destination industrie et entrepôt à condition de ne pas dépasser 70% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU - En application des dispositions de la Loi Littoral inscrites aux articles L 121-10 et suivants du code de l'urbanisme, tout projet de construction nouvelle et extension ne pourra être autorisé qu'avec l'accord de l'autorité administrative de l'État avec avis de la CDNPS et de la CDPENAF
	- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLES AM 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUTORISE A CONDITIONS :



Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).



SONT INTERDITS

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agricole dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE AM 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AM 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Industrie et entrepôt



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions devra s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un recul d'au moins 1 mètre en tout point.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Industrie, entrepôt		Hauteur existante maximum

La hauteur des extensions devra respecter les hauteurs existantes et s'insérer dans la continuité des volumes existants.



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et limites séparatives

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi que vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sans objet	Sans objet

ARTICLE AM 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments environnants.



Industrie et entrepôt



Toitures

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, de lisses en bois ou en matériaux composites ou de brande, dont la hauteur totale est limitée à 1,80m.



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sans objet

ARTICLE AM 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour limiter l'impact visuel des constructions agricoles, un écran végétal peut être exigé dans les marges d'isolement et de retrait.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Industrie, entrepôts

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
AM	50 %

ARTICLE AM 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE AM 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Hors agglomération et hors zone urbanisée, toute création de nouvel accès est interdite sur la RD13.

Voirie :

Sans objet

ARTICLE AM 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE AM 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

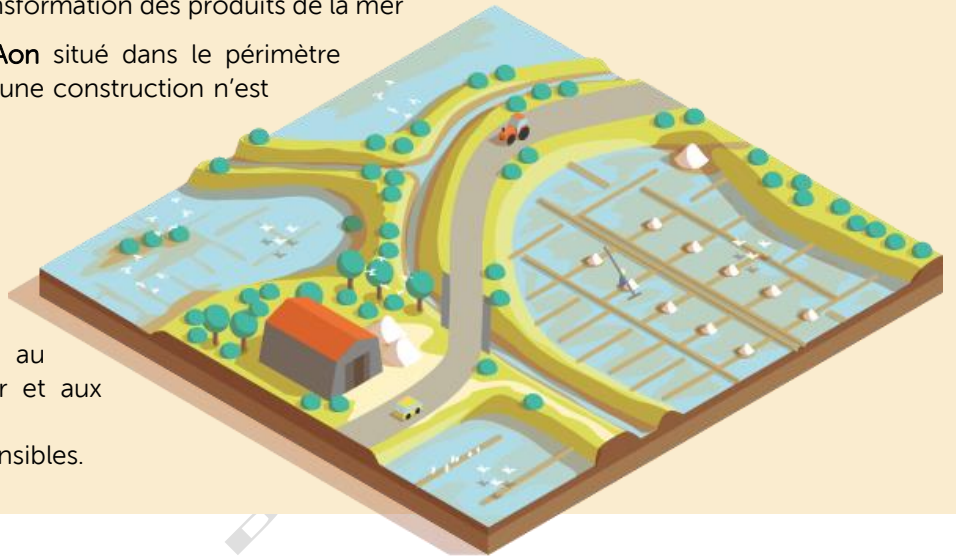
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur AO** est destiné à recevoir et à conforter des établissements liés aux activités aquacoles, conchylicoles et piscicoles, et de traitement / transformation des produits de la mer

Il comprend **un sous-secteur Aon** situé dans le périmètre Natura 2000 et dans lequel aucune construction n'est autorisée.

Ce secteur a vocation à :

- Conforter des activités existantes spécifiques au territoire liées à la mer et aux marais,
- Conserver les milieux sensibles.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur AO

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE AO 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			 Voir tableau page suivante
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,			
	Restauration,			
	Commerce de gros,			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	Hôtels			
	Autre hébergement touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			 Voir tableau page suivante
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	Salles d'art et de spectacles,			
	Équipements sportifs,			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,			
	Entrepôt,			
	Bureau,			
	Centre de congrès et d'exposition			

	- Exploitations agricoles liées et nécessaires à la transformation des boues et algues marines ou à une activité aquacole, conchylicole, piscicole ou salicole. - La construction et les extensions des bâtiments existants des sous-destination agricole à condition de ne pas dépasser 30% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et à condition d'être liées à la transformation des boues et algues marines ou à une activité aquacole, conchylicole, piscicole ou salicole. - En application des dispositions de la Loi Littoral inscrites aux articles L 121-10 et suivants du code de l'urbanisme, tout projet de construction nouvelle ne pourra être autorisé qu'avec l'accord de l'autorité administrative de l'État avec avis de la CDNPS et de la CDPENAF - l'article L. 121-17 soumet la réalisation de ces constructions et installations à enquête publique, réalisée selon les modalités du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. <u>En secteur AO :</u> - La reconstruction après sinistre sans changement de destination des bâtiments existants non liés aux activités autorisées dans le secteur.
	- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Exploitations agricoles liées et nécessaires à la transformation des boues et algues marines ou à une activité aquacole, conchylicole, piscicole ou salicole.

La construction et les extensions des bâtiments existants des **sous-destination agricole** à condition de ne pas dépasser 30% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et à condition d'être liées à la transformation des boues et algues marines ou à une activité aquacole, conchylicole, piscicole ou salicole.

ARTICLES AO 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUTORISE A CONDITIONS :



Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, et si la topographie l'exige, ainsi que le curage des étiers.
- Les constructions et installations liées à la première transformation ou la vente directe de produits des activités autorisées dans la zone.
- Les dépôts et stockages liés à l'activité.

En secteur Aon :

- L'aménagement des installations aquacoles existantes à condition de ne pas porter atteinte aux milieux et aux sites naturels.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités aquacoles existantes.



SONT INTERDITS

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agricole dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE AO 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AO 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Constructions agricoles

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions devra s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un recul d'au moins 1 mètre en tout point.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Une tolérance sur les distances à respecter est possible en cas d'isolation thermique par l'extérieur.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Constructions agricoles		7 m

Les évolutions et extensions mesurées devront respecter les hauteurs existantes et s'insérer dans la continuité des volumes existants.



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et limites séparatives

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi que vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sans objet	Sans objet

ARTICLE AO 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments environnants.



Constructions agricoles

Toitures

La couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'emploi de matériaux de fortune, tels que les matériaux de récupération ou démolition sont interdits.

Clôtures

Les clôtures seront réalisées de préférence en grillage rigide peints. Elles seront doublées, dans la mesure du possible, de haies d'espèces végétales adaptées au marais.



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sans objet

ARTICLE AO 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour limiter l'impact visuel des constructions agricoles, un écran végétal peut être exigé dans les marges d'isolement et de retrait.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions générales ».

Coefficient de pleine terre

		% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
	Constructions agricoles	10%, bassins compris
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sans objet

ARTICLE AO 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE AO 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Voirie : Sans objet

ARTICLE AO 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE AO 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

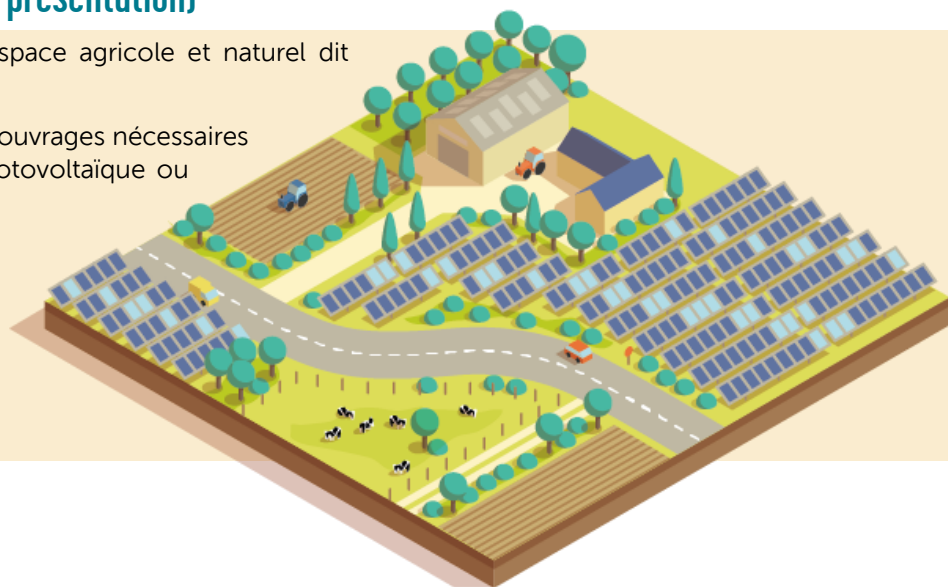
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Aenr** correspond à un espace agricole et naturel dit dégradé.

A titre dérogatoire à la Loi littoral, les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique peuvent être autorisés.

Ce secteur a vocation à :

- Permettre le développement d'énergie renouvelable



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur Aenr

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE AENR 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			 Voir tableau page suivante
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,			
	Restauration,			
	Commerce de gros,			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	Hôtels			
	Autre hébergement touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			 Voir tableau page suivante
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	Salles d'art et de spectacles,			
	Équipements sportifs,			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,			
	Entrepôt,			
	Bureau,			
	Centre de congrès et d'exposition			

	- Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles (la réalité de l'existence d'une exploitation agricole sera appréciée à l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme ainsi que le lien de nécessité par rapport aux conditions de l'exploitation ou de l'évolution de ces conditions). De plus : - o Dans le cas d'un local accessoire à usage d'habitation, il devra être un logement de fonction directement nécessaire à l'activité des exploitations. Il devra et être accolé aux bâtiments agricoles. - o Dans le cas d'activités accessoires de diversification de l'activité agricole, elles doivent être développées sur l'exploitation agricole. - o En application des dispositions de la Loi Littoral inscrites aux articles L 121-10 et suivants du code de l'urbanisme, tout projet de construction nouvelle ne pourra être autorisé qu'avec l'accord de l'autorité administrative de l'État avec avis de la CDNPS et de la CDPENAF
	- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLES Aenr 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUTORISE A CONDITIONS :



Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique peuvent être autorisés.



SONT INTERDITS

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE Aenr 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Aenr 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Constructions agricoles

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions devra s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un recul d'au moins 1 mètre.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Constructions agricoles	Sans objet	16 m



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et limites séparatives

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi que vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sans objet	Sans objet

ARTICLE Aenr 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments environnants.

ARTICLE Aenr 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour limiter l'impact visuel des constructions agricoles, un écran végétal peut être exigé dans les marges d'isolement et de retrait.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions générales ».

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

ARTICLE Aenr 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE Aenr 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Voirie : Sans objet

ARTICLE Aenr 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE Aenr 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets

Dispositions applicables à la zone naturelle

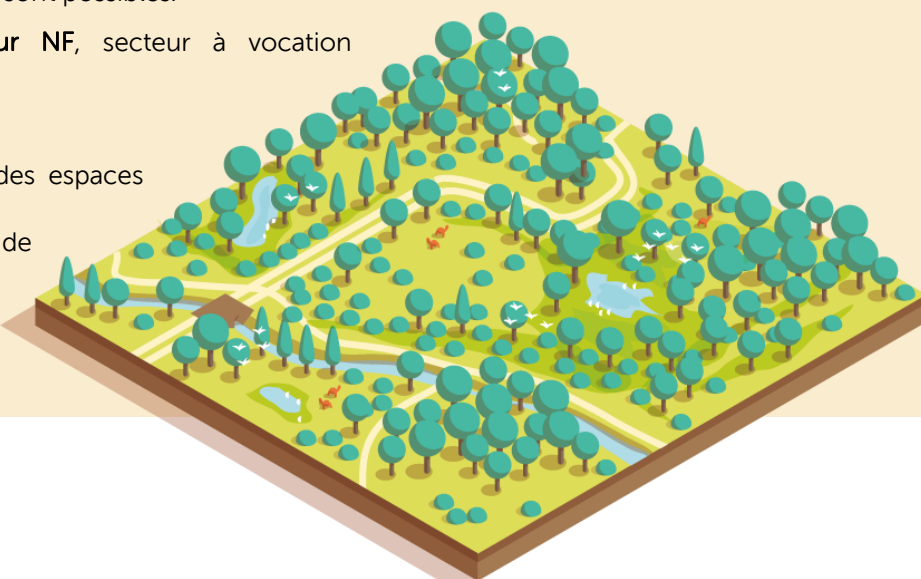
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur N** correspond aux terrains non artificialisés composés en partie d'espaces forestiers. Il a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Les nouvelles constructions sont interdites. Les changements de destinations y sont possibles.

Il comprend un **sous-secteur NF**, secteur à vocation forestière.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur N

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE N 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			En NF : 	Voir tableau page suivante
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				Voir tableau page suivante
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				Voir tableau page suivante
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

 	- L'extension des habitations existantes ne pourront excéder 30% d'emprise au sol dans la limite de 50 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. - La création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4 et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être réalisées dans le respect des règles de réciprocité énoncées par l'article L.111-3 du Code rural. - L'emprise au sol des annexes cumulées ne devra pas dépasser 60 m²
	- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	<u>En sous-secteur NF :</u> - Les constructions et aménagements liés et nécessaires aux exploitations forestières à condition de respecter la qualité et la particularité des milieux naturels environnants.

ARTICLES N 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUTORISE A CONDITIONS :



Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation naturelle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.



SONT INTERDITS

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE N 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Habitations

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions principales devra s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 1 m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre en tout point.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction concerne ou est accolé à une construction existante ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage le recul existant.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal) ;
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Une marge sur les distances à respecter est possible en cas d'isolation thermique par l'extérieur.

Rappel : La zone est concernée par une prescription particulière sur les marges des recul. Cf. partie « Dispositions générales du règlement » : marges de recul le long des routes départementales.

Annexes

Les annexes doivent être accolées conformément aux dispositions de la loi littoral

Des haies végétales d'espèces variées formant écran peuvent être préconisées autour des constructions afin de faciliter leur intégration paysagère.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Habitations	4 m	7 m
Annexes	3 m	5 m

La hauteur des extensions devra respecter les hauteurs existantes et s'insérer dans la continuité des volumes existants.



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et limites séparatives

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi que vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sans objet	Sans objet

EN SOUS-SECTEUR NF :



Exploitation forestière

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et limites séparatives

Les constructions des exploitations forestières devront s'intégrer avec leur environnement.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Exploitations forestières	Sans objet	16 m

ARTICLE N 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Habitations



Façade

Les façades et les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière et doivent être adaptés à leur environnement. Les enduits seront de type rustique, de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable. Les bardages ayant l'aspect d'un enduit de type rustique peuvent être autorisés. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

La forme et les dimensions des baies d'éclairément s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simples reprenant des exemples locaux.

Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux de constructions environnantes.

Les percements auront des proportions adaptées à leur environnement.

Toitures

Les constructions présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles pour les volumes principaux dont le faitage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.

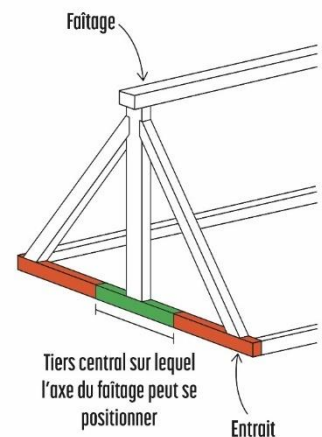
Les toitures des volumes principaux doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles tige de botte ou demi-rondes en usage dans la région.

Les volumes secondaires et annexes pourront présenter des toitures terrasses ou à faible pente, soit une combinaison des deux, tout en respectant une harmonie avec les volumes principaux.

La couverture en ardoises peut être autorisée en fonction de l'environnement. La pente de la toiture en ardoises doit être adaptée à celle des bâtiments les plus proches (avec un maximum de 40°).

Les percements de châssis ouvrants, les puits de lumière les chiens assis et ouvertures de ce type à deux pentes pourront être autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée (les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur environnement).



Clôtures

Les clôtures éventuelles implantées à l'alignement des voies ainsi qu'en limite d'un espace commun. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ainsi qu'en limite d'un espace commun doivent être constituées :

- soit d'un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale surmonté ou non de lices ou barreaux obligatoirement ajourés, la hauteur de l'ensemble ne pouvant dépasser 1 m 80 ;
- soit d'un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale surmonté ou non d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixées sur des poteaux peints en métal laqué. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1 m 80 ;
- soit par un grillage d'1,80 m de hauteur maximale, à mailles rigides soudées et plastifiées et fixées sur des poteaux peints en métal laqué, posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50m de hauteur maximum et de couleur.

Dans tous les cas, les murs devront être construits avec les matériaux suivants :

- soit en pierres apparentes de pays ;
- soit en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces et surmonté, ou non, d'un chaperon en tuiles ou en briques.

- soit en briquettes ajourées, quand l'architecture du bâti existant le permet.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les murs et murets existants en pierres devront être conservés et remis en état d'origine dans leur style et leur hauteur.

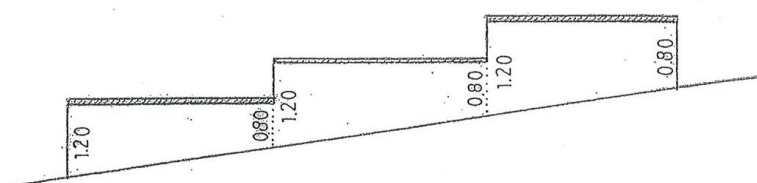
Lorsque les propriétés voisines disposent de murs en pierres (ou avec parement de pierres naturelles de pays), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, ces dispositions peuvent être autorisées pour la clôture du terrain, sous réserve d'une continuité paysagère.

Toutefois, les clôtures édifiées sur les limites pourront, en sus de celles autorisées ci-avant, également être constituées comme suit :

- soit d'un mur plein de 1,80m de hauteur maximale ;
 - en pierres apparentes de pays ;
 - ou en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays ;
 - ou en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'un chaperon de tuiles ou de briques ;
- soit de lices ou barreaux de clins en bois ou en matériaux composites de 1,80m de hauteur maximale ;
- soit un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum et de couleurs, de 1,80m de hauteur maximale ;
- soit une brande de 1,80 m maximum ;

L'ensemble des types de clôtures autorisées peut être doublé d'une haie vive.

Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers. En cas de différence de niveau, la hauteur maximale du mur côté rue, devra être comprise entre 0,80 m au point haut de la rue et 1,20 m au point bas.



Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront :

- soit maçonnés recouverts d'un enduit ou d'un parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en pierres naturelles de pays ;
- soit maçonnés enduits ou parés de briquettes.
- La hauteur du portail n'est pas limitée par celle de la clôture.

Dans tous les cas, **la brande et les éléments « plaques et poteaux béton » sont interdits** sauf pour les soubassements.

Les murs de clôture sont autorisés en stricte limite du Domaine Public Ferroviaire. Si une haie vive est prévue, celle-ci devra être implantée à deux mètres du Domaine Public Ferroviaire.

En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie, de la voie ferrée et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,50 m.



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sans objet.

EN SOUS-SECTEUR NF :



Exploitation forestière

Les constructions des exploitations forestières devront s'intégrer avec leur environnement.

ARTICLE N 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour limiter l'impact visuel des constructions agricoles, un écran végétal peut être exigé dans les marges d'isolement et de retrait.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions générales ».

Coefficient de pleine terre

	En N et NF	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
	Habitations	50%
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sans objet
	Constructions forestières	Sans objet

ARTICLE N 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être prévu deux places de stationnement par logement (hors garage éventuel)

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE N 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Hors agglomération et hors zone urbanisée, toute création de nouvel accès est interdite sur la RD13.

Voirie :

Sans objet

ARTICLE N 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE N 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NL** correspond aux implantations existantes de campings situés en dehors des espaces urbanisés

Le secteur NL comporte des sous-secteurs :

- Le **sous-secteur NLS1** correspond aux espaces naturels sensibles du camping de la mer.
- Le **sous-secteur NLS2** correspond aux espaces naturels sensibles des campings le long du littoral.
- Le **sous-secteur NLS3** correspond aux espaces naturels sensibles du camping du Collet.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE									
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination												

Dispositions applicables au secteur NL

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE NL 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				Voir tableau page suivante
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				Voir tableau page suivante
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

	<u>En secteur NL :</u> - L'aménagement de terrains de camping dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et respecte les dispositions de la loi Littoral. - Les extensions des bâtiments existants des sous-destination Autre hébergement touristique à condition de ne pas dépasser 10% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m². - Une augmentation de 10% du nombre de RML et HLL à la date d'approbation du PLU. <u>En secteur NLs1 et NLs3 :</u> - La restructuration des terrains de camping et de caravanning existants sans augmentation du nombre d'emplacements, ni augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existants. <u>En secteur NLs2 :</u> - Les terrains de campings saisonniers suivant la réglementation en vigueur et notamment sur une surface maximale de 1 ha et demi avec une durée d'utilisation limitée à 2 mois par an, d'une capacité de 120 emplacements, et interdisant les maisons mobiles, les habitations légères de loisirs (HLL) et les caravanes.
	- Les ouvrages nécessaires à des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes / des voies ferrées et aux aires de service et de repos, bassin de rétention des eaux pluviales, etc...).

ARTICLES NL 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions:

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation naturelle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les locaux accessoires à usage de logement et de bureaux à condition d'être nécessaires à la surveillance et au gardiennage des activités autorisées dans la zone.
- La restauration à condition qu'elle soit rattachée à l'activité principale d'hébergement touristique.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle de la zone
- Les carrières ou les gravières
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes individuelles
- Les lasers lumineux



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE NL 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE NL 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et limites séparatives

Un recul doit être respecté autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Autres hébergements touristiques		Hauteur existante maximum
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sans objet	Sans objet

La hauteur des extensions devra respecter les hauteurs existantes et s'insérer dans la continuité des volumes existants.

ARTICLE NL 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du secteur qui les reçoit.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum, granité et de couleurs.

L'ensemble doublé ou non d'une haie vive est limité à une hauteur maximale de 1 m 80.

En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints d'une hauteur minimale de 1,50 m.

Les murs de clôture sont autorisés en stricte limite du Domaine Public Ferroviaire. Si une haie vive est prévue, celle-ci devra être implantée à deux mètres du Domaine Public Ferroviaire.

En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie, de la voie ferrée et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être

constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,50 m.

Toiture

Les constructions présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles pour les volumes principaux dont le faîtage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.

Les toitures des volumes principaux doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles tige de botte ou demi-rondes en usage dans la région.

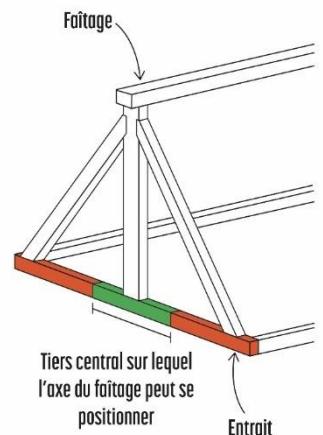
Les volumes secondaires et annexes pourront présenter des toitures terrasses ou à faible pente, soit une combinaison des deux, tout en respectant une harmonie avec les volumes principaux.

La couverture en ardoises peut être autorisée en fonction de l'environnement. La pente de la toiture en ardoises doit être adaptée à celle des bâtiments les plus proches (avec un maximum de 40°).

Les percements de châssis ouvrants et les puits de lumière peuvent être autorisés. Les chiens assis et ouvertures de ce type à deux pentes pourront être autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée (les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur environnement).

Les toitures des HLL et RML doivent suivre les mêmes objectifs d'intégration. Les matériaux naturels et les teintes neutres s'harmonisant dans le paysage sont à privilégier.



Façade

Les façades et les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière et doivent être adaptés à leur environnement. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

La forme et les dimensions des baies d'éclairement s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant.

Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux de constructions environnantes.

Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris métalliques sont interdits.

Pour les cabanes d'une superficie inférieure à 10 m², la couleur des revêtements extérieurs doit être identique à celle du bâtiment principal, sauf lorsqu'ils sont en bois traités. Les toitures sont autorisées en bardeaux bois ou bitumineux, en tuiles ou matériaux identiques au bâtiment existant.

Les annexes d'une superficie supérieure à 10 m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituant la toiture...).

Les vérandas, les pergolas et piscines couvertes sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

Piscines : toute implantation d'une piscine devra respecter un recul au moins égal à la profondeur, d'un minimum de 1,50m par rapport à la limite de voirie et par rapport aux limites séparatives (recul mesuré depuis le bord du bassin).

Les piscines non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade (art. L. 128- 1 du Code de la construction et de l'habitation).

Citernes

Les citernes devront être soit enterrées soit dissimulées par une haie vive ou des panneaux de bois.

Enseignes

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

ARTICLE NL 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement (limites séparatives) et de retrait (voiries) seront composées de plantations formant un écran végétal.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions générales ».

Coefficient de pleine terre

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
NL	40%
NLs1 NLs2 NLs3	80%

L'emprise des HLL et des RML est considérée imperméable (donc hors pleine terre)

ARTICLE NL 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE NL 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 5 mètres. Toutes les palettes ou plateformes de retournement devront avoir un diamètre minimum de 16m.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Hors agglomération et hors zone urbanisée, toute création de nouvel accès est interdite sur la RD13.

ARTICLE NL 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE NL 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

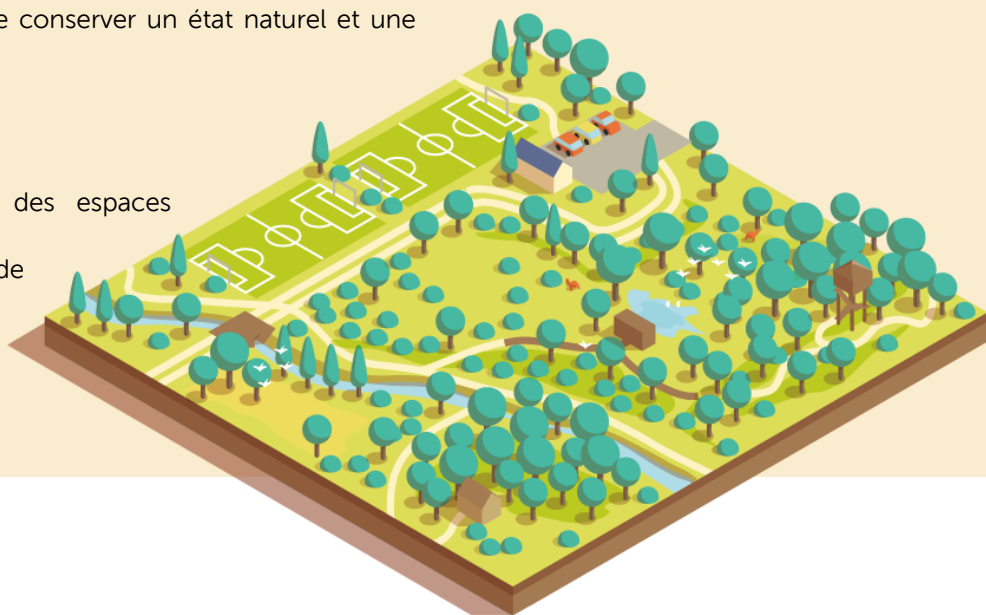
Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NE** correspond aux secteurs d'équipements dans un contexte naturel. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels tout en permettant l'installation, l'aménagement ou l'entretien d'équipements. L'objectif est de conserver un état naturel et une faible artificialisation.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur NE

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE NE1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,			
	Restauration,			
	Commerce de gros,			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	Hôtels			
	Autre hébergement touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			Voir tableau page suivante
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	Salles d'art et de spectacles,			
	Équipements sportifs,			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,			
	Entrepôt,			
	Bureau,			
	Centre de congrès et d'exposition			



- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés** sous réserve de correspondre à des aménagements légers ou des constructions de petite taille nécessaires à la fréquentation d'un site par le public (exemple : kiosque, petit vestiaire, sanitaire, etc.), ainsi qu'à l'extension de constructions existantes.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité de sites, des milieux naturels et des paysages.

ARTICLES NE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions:

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les utilisations du sol de type stockages ou dépôts de matériel sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires soient prises pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière ;
- Les affouillements et exhaussements des sols liés et nécessaires aux équipements et ouvrages d'intérêts collectif et de services publics et liés aux infrastructures ferroviaires ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation naturelle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes individuelles
- Les lasers lumineux



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE NE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NE 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sans objet.

ARTICLE NE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions générales ».

ARTICLE NE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE NE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 5 mètres. Toutes les palettes ou plateformes de retournement devront avoir un diamètre minimum de 16m.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Hors agglomération et hors zone urbanisée, toute création de nouvel accès est interdite sur la RD13.

ARTICLE NE 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

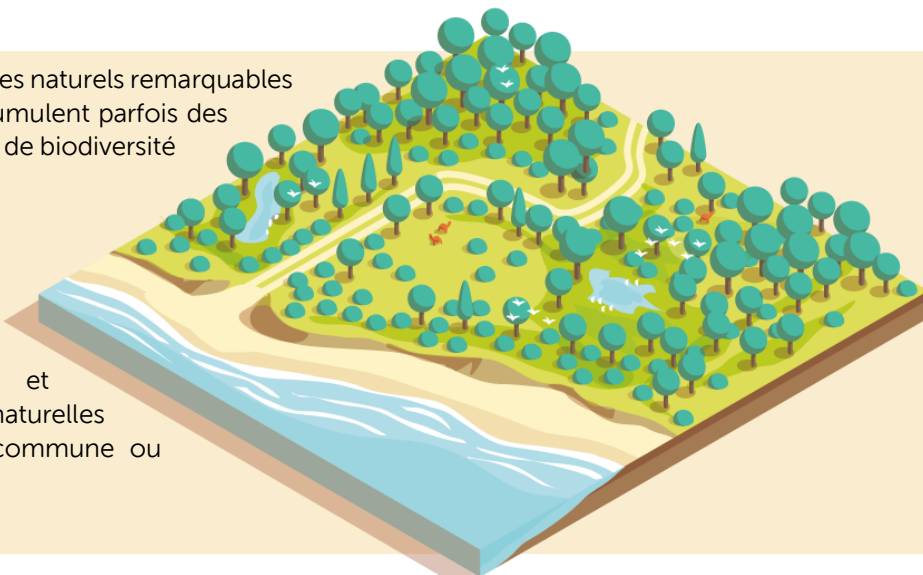
ARTICLE NE 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NS** correspond à des espaces naturels remarquables repérés au titre de la loi Littoral. Ils cumulent parfois des enjeux en matière de risques littoraux, de biodiversité et de patrimoine paysager.

Dans le **secteur NS**, toute la partie des **marais salants** est identifiée pour tenir compte des espaces naturels à fort enjeu écologique, paysager et patrimonial, notamment les parties naturelles des sites inscrits et classés de la commune ou encore des sites NATURA 2000.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur NS

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE NS 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			 Voir tableau page suivante
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,			
	Restauration,			
	Commerce de gros,			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	Hôtels			
	Autre hébergement touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			 Voir tableau page suivante
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	Salles d'art et de spectacles,			
	Équipements sportifs,			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,			
	Entrepôt,			
	Bureau,			
	Centre de congrès et d'exposition			

	- Les constructions liées à la sous-destination des exploitations agricoles à conditions d'être liées à une activité salicole ou conchylicole et nécessitant un accès direct à la mer. - Les constructions existantes répondant à la sous-destination exploitations agricoles peuvent faire l'objet d'extensions dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles sont inférieures à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale (à date d'approbation du PLU), dans la limite de 40m² d'emprise au sol.
	- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages sous réserve de respecter l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme. - les équipements et installations démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours, lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public

ARTICLES NS 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUTORISE A CONDITIONS :



Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

Un rappel des aménagements légers autorisés au titre de l'article R 121-5 du Code de l'Urbanisme est proposé page suivante.



SONT INTERDITS

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE NS 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet



Rappel – Article R 121-5 du Code de l'urbanisme

Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, 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 :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements 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 ;

2° 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 ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'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 ;
- c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° 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.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE NS 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions devra s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un recul d'au moins 1 mètre en tout point.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Une tolérance sur les distances à respecter est possible en cas d'isolation thermique par l'extérieur.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
Constructions agricoles 		Hauteur existante maximum
Habitations (et logements de fonctions) 	3 m	5 m

Les évolutions et extensions mesurées devront respecter les hauteurs existantes et s'insérer dans la continuité des volumes existants.



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sans objet

ARTICLE NS 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Toitures

La couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Annexes

Les annexes en tôles sont interdites quel que soit leur surface.

Clôtures

Les clôtures seront réalisées de préférence en grillage rigide peints, d'une hauteur maximale de 1,80 m. Elles seront doublées, dans la mesure du possible, de haies d'espèces végétales adaptées au marais.

Les murs de clôture sont autorisés en stricte limite du Domaine Public Ferroviaire. Si une haie vive est prévue, celle-ci devra être implantée à deux mètres du Domaine Public Ferroviaire.

En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie, de la voie ferrée et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre de la parcelle pourront être constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,50 m.

Citernes

Les citernes devront être soit enterrées soit dissimulées par une haie vive ou des panneaux de bois.



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sans objet

ARTICLE NS 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour limiter l'impact visuel des constructions agricoles, un écran végétal peut être exigé dans les marges d'isolement et de retrait.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions générales ».

Coefficient de pleine terre

Sans objet

ARTICLE NS 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE NS 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Voirie :

Sans objet

ARTICLE NS 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE NS 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur **NP** correspond au Port du Collet. Ce secteur comprend des habitations, des cabanes, des restaurants ou encore des salles d'exposition en lien avec l'histoire du lieu et de l'activité portuaire locale spécifique.

Ce secteur a vocation à :

- Recevoir les constructions et les équipements nécessaires à l'exploitation et à l'animation du port.
- Accueillir des activités liées à la pêche, pêche-promenade, à l'aquaculture et à la conchyliculture, au tourisme balnéaire et à la navigation.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur NP

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE NP 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			 Voir tableau page suivante
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			 Voir tableau page suivante
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,			
	Restauration,			 Voir tableau page suivante
	Commerce de gros,			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	Hôtels			
	Autre hébergement touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			 Voir tableau page suivante
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	Salles d'art et de spectacles,			
	Équipements sportifs,			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,			 Voir tableau page suivante
	Entrepôt,			
	Bureau,			
	Centre de congrès et d'exposition			

	- Les constructions liées à la sous-destination des exploitations agricoles à conditions d'être liées à une activité salicole ou conchylicole et nécessitant un accès direct à la mer. - Les constructions existantes répondant à la sous-destination exploitations agricoles peuvent faire l'objet d'extensions dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles sont inférieures à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale (à date d'approbation du PLU), dans la limite de 40m² d'emprise au sol.
	- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages sous réserve de respecter l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme. - Les équipements et installations démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours, lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public
	- Les extensions, notamment par surélévations, des sous-destinations industrie, logement et restauration, sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité portuaire et la qualité paysagère du site, et dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire. - La rénovation, l'extension et les aménagements des constructions existantes liées au port à sec et à ses activités connexes à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des lieux.

ARTICLES NP 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUTORISE A CONDITIONS :



Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation naturelle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les ouvrages liés aux activités de la mer : ateliers de petite réparation et d'entretien courant des bateaux, bâtiments destinés à l'hivernage des bateaux, commerces de bateaux, d'accastillage et de fournitures marines (vêtements spécialisés...) et articles de pêche.
- Les aménagements liés au fonctionnement du port à sec : cale sèche, terre-plein...
- Les cabanes de pêcheurs liés à l'activité de pêche.
- Les aires de stationnement.
- Les équipements à caractère touristique et destinés à abriter des activités dont la vocation est de fournir aux usagers du port les services se rapportant à la vie du port et aux besoins de la pêche-promenade et de la navigation (bureau de tourisme ou d'accueil, restauration et bar-buvette liés aux produits de la mer), ainsi que les équipements liés ou ayant un lien évident avec la conservation du patrimoine maritime.



SONT INTERDITS

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE NP 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE NP 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions devra s'implanter à l'alignement avec un recul minimum de 3 mètres.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un recul d'au moins 1 mètre.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Une tolérance sur les distances à respecter est possible en cas d'isolation thermique par l'extérieur.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
	6 m	8,50 m
	6 m	8,50

Les évolutions et extensions mesurées devront respecter les hauteurs existantes et s'insérer dans la continuité des volumes existants.

Pour les cabanes de pêcheurs, la hauteur maximale au point le plus haut est de 3,50 mètres.



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sans objet.

ARTICLE NP 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

Les constructions 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 : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages existants ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Pour les cabanes de pêcheurs :

Toitures

Les toits des cabanes à deux ou une pente auront une faible pente (15 à 35% maximum).

Seules les couvertures d'aspect tuiles demi-ronde en, usage de la région sont autorisées, pour l'éclairage, les parties translucides ne dépasseront pas 10% de la surface couverte.

Matériaux

Agglomérés de ciment ou brique enduite ou ciment lissé, ossature et bardage vertical ou horizontal en bois ou en contre-plaqué.

L'emploi de plaques de ciment préfabriqué est interdit. Il sera toléré de changer de matériaux mais pour traiter une face entière.

L'emploi de la tôle métallique et plastique est interdit pour les parois verticales des cabanes.

Menuiserie

Les fenêtres traditionnellement situées au-dessus des tables à huîtres permettront une vue à hauteur d'homme. Elles seront en bande horizontale ou isolées. Les fenêtres ou hublots ne pourront être installés en-dessous de 1,50 mètre vis-à-vis du sol extérieur.

Les cheminées de chauffage et de sorties de chauffage seront situées de préférence sur la toiture.

Coloration

La coloration des cabanes existantes correspond à celle des annexes de l'habitat vernaculaire de la région. Si l'habitat est de pierre ou peint en blanc, ces annexes sont plus colorées. On pourra reprendre cette coloration.

- En couverture : couleur naturelle (tuile, ardoise)
- En partie verticale : couleur pastel, blanc toléré
- En menuiserie : de couleur vive (couleur des bateaux traditionnels)

Exemples :

Un mur blanc avec menuiserie bleu franc.

Un mur pastel (bleu lavande ou ton rosé) avec une menuiserie blanche.

Pour les cabanes jumelées, il sera recommandé de garder le même type de couverture. Il est possible de distinguer chaque unité par la nature et/ou la couleur des parois verticales.

Pour les autres constructions :**Toitures**

Les toitures des volumes principaux doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 26°), couvertures en tuiles demi-ronde en usage dans la région, toit de chaume ou ardoises.

Elles devront être réalisées en matériaux s'intégrant parfaitement dans l'environnement par leur qualité, l'harmonie des couleurs et leur tenue générale.

Colorations :

En couverture : couleur naturelle (tuile, ardoise...)

En partie verticale : couleur pastel, blanc toléré.

Clôtures

Les clôtures édifiées tant à l'alignement des voies que sur la marge de recul observées à l'article Np 6 ainsi qu'en limite d'un espace commun, doivent être constituées :

- soit par un muret enduit des deux faces d'une hauteur maximale de 0,80 m, doublé ou non d'une haie et surmonté ou non d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux en bois traité ou métal laqué. La hauteur de l'ensemble est limitée à 1,50 m.
- soit par un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux en bois traité ou métal laqué, doublé ou non d'une haie, avec ou sans soubassement obligatoirement enduit et de couleur. Les plaques préfabriquées sont interdites.

La hauteur du soubassement est limitée à 0,50 m et la hauteur de l'ensemble est limitée à 1,50 m.

Toutefois, les clôtures édifiées sur les limites séparatives mais en dehors de l'alignement des voies, de la marge de recul et des espèces communs devront être constituées :

- soit par un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m, doublé ou non d'une haie et surmonté ou non d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux en bois traité ou métal laqué. La hauteur de l'ensemble est limitée à 1,50 m.
- soit par un grillage à mailles rigides, soudées et plastifiée, fixé sur des poteaux en bois traité, ou métal laqué, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur de l'ensemble est limitée à 1,80 m.

Citernes

Les citernes devront être soit enterrées soit dissimulées par une haie vive ou des panneaux de bois.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sans objet

ARTICLE NP 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour limiter l'impact visuel des constructions agricoles, un écran végétal peut être exigé dans les marges d'isolement et de retrait.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions générales ».

Coefficient de pleine terre

Sans objet

ARTICLE NP 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE NP 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Voirie :

Sans objet

ARTICLE NP 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions générales ».

Rejet au réseau pluvial

Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales (EU) de Pornic Agglomération Pays de Retz.

ARTICLE NP 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone NM** correspond au Domaine Public Maritime jusqu'à la limite de la commune en mer. On y retrouve les épis, les exutoires en mer, des accès, des prises d'eau, les cales de descente des bateaux, les pêcheries...

L'ensemble des espaces en mer sont considérés comme des espaces remarquables de la loi littoral.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur NM

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE NM 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				Voir pages suivantes
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

ARTICLES NM 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUTORISE A CONDITIONS :



Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Conformément aux dispositions de l'article L 121-4 du code de l'urbanisme et à condition que leur localisation répond à une nécessité technique impérative : les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance.
- Conformément aux dispositions de l'article L 121-25 du code de l'urbanisme, l'atterrissage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.
- Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques et de communications électroniques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
- L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
- Conformément aux dispositions de l'article R 121-5 du code de l'urbanisme, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, à condition :
 - o 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,
 - o que leur localisation corresponde à des nécessités techniques, qu'elles soient enfouies, qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
- Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique :, peuvent être implantés dans le secteurs NM après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants tels qu'ils sont prévus à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme en application des articles L.121-23 et suivants du même code, 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 à condition qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - o Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements 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 ; Ils doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
 - o La réfection des pêcheries existantes ;
 - o dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, saliculture et d'élevage ovins de prés salés, les 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 ;

- les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion hydraulique ou des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques (épis)

SONT INTERDITS

les activités, les usages et affectations du sols qui ne seraient pas autorisés sous conditions ci-avant



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE NM 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE NM 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE NM 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sans objet

ARTICLE NM 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE NM 7 : STATIONNEMENT

Sans objet

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE NM 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Sans objet

ARTICLE NM 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet

ARTICLE NM 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Sans objet

ANNEXES

du règlement

- *Annexe 1 - Destinations et sous destinations : explications*
- *Annexe 2 - Liste des essences et végétaux*
- *Annexe 3 - Inventaire des bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial*
- *Annexe 4 - Règles du Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Loire Bretagne 2022-2027*
- *Annexe 5 - Liste des plantes invasives avérées en Loire-Atlantique*

Annexe 1

Destinations et sous-destinations

Destination « exploitation agricole et forestière »



Sous-destination « exploitation agricole »

« La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. »

Elle recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

Extrait de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. »

Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.

Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. »



Sous-destination « exploitation forestière »

« La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière ».

Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination « Habitat »



Sous-destination « logement »

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement »

L'arrêté du 10 novembre 2016 est venu préciser les sous-destinations relevant des cinq destinations.

Cet arrêté définit ainsi les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Par ailleurs, le Ministère a publié en avril 2017, un guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme qui vise à éclairer la réforme du code de l'urbanisme et notamment cette question des destinations et sous-destinations.

Ces définitions sont susceptibles d'évoluer. Il convient donc d'en vérifier l'application. Mais dans un souci de pédagogie, sont ici repris les éléments issus :

- en noir, de l'arrêté du 10 novembre 2016

- En gris, italique, des éléments de compréhension fourni par le Ministère, mais ne constituant pas une définition réglementaire.

Remarque : Les arrêtés plus récents concernant les destinations n'ont pas été prise en compte volontairement car ils sont intervenus après le début de la révision générale de ce PLU.

recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Elle intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** » (par exemple les yourtes)
- les **chambres d'hôtes** au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes
- les **meublés de tourisme** dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. **Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.**



Sous-destination « hébergement »

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

Elle recouvre ainsi les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

- les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.
- Mais aussi : les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

À noter : En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

Destination « commerce et activité de service »



Sous-destination « artisanat et commerce de détail »

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

Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...).



Sous-destination « restauration »

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

Elle n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.



Sous-destination « commerce de gros »

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

Elle s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).



Sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

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

Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...



Sous-destination « hôtels »

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



Sous-destination « autres hébergements touristiques »

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.



Sous-destination « cinéma »

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

Elle s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »



Sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Elle recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.



Sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

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

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration...

Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.



Sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

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

Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».



Sous-destination « salles d'art et de spectacles »

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

Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.



Sous-destination « équipements sportifs »

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

Elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...



Sous-destination « autres équipements recevant du public »

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

Elle recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »



Sous-destination « industrie »

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

Elle recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015.



Sous-destination « entrepôt »

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

Elle recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.



Sous-destination « bureau »

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

Elle recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.



Sous-destination « centre de congrès et d'exposition »

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

Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

Annexe 2

Liste des essences et végétaux

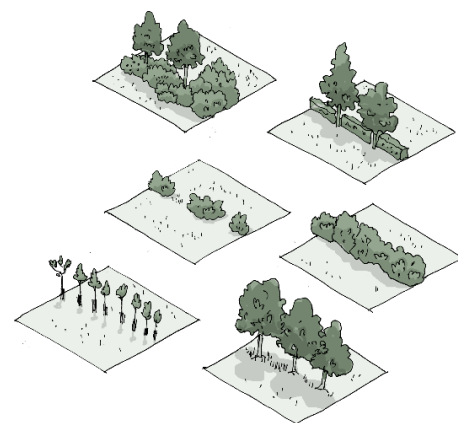
CHOISIR LES BONS VÉGÉTAUX

Le choix des essences à planter lors de la création d'un espace vert, d'un talus ou d'un écran végétal est primordial, des espèces non locales ne joueront pas ou peu de rôles écologiques pour la faune du territoire. Ainsi, il est nécessaire d'appliquer un contrôle des plantations réalisées sur le territoire à partir d'une liste d'essences locales jouant un rôle intéressant pour la faune sauvage (refuge, alimentation ou reproduction).

DES ESSENCES LOCALES POUR LES HAIES

La haie est une composante essentielle des corridors. Elle est à adapter à la surface et à l'usage du terrain. Le choix des végétaux se fait compte tenu de la fonction voulue et de l'aspect final.

Les haies mono-spécifiques sont à proscrire pour leur vulnérabilité. En variant les essences d'arbres et d'arbustes, le bocage se dote d'usages multiples qui peuvent aussi bien être bénéfiques à la biodiversité qu'aux usages anthropiques (bois de chauffe, fruitiers...). Le maintien de bandes herbacées en lisière permet d'assurer le caractère multi-strate.



Critères dans le choix des végétaux :

- À feuillage persistant : les feuilles restent en permanence même en saison hivernale. L'aspect général de l'arbre ou de l'arbuste change peu au cours de l'année, surtout si la haie est taillée ;
- À feuillage caduc : les feuilles tombent en hiver donnant à l'arbre ou l'arbuste un aspect changeant au fil des mois ;
- À feuillage marcescent : les feuilles desséchées restent sur l'arbuste pendant l'hiver, conservant un degré d'opacité à la haie. Des nouvelles feuilles les remplacent au printemps ;
- À baies, pour les corridors écologiques, la nourriture des oiseaux, etc.

L'entretien doit tenir compte des périodes de reproduction des oiseaux (de Mars à juillet). La taille devra préférentiellement être menée en hiver.

Arbustes

- Ajonc d'europe - *Ulex europaeus*
- Aubépine à deux styles - *Crataegus laevigata*
- Aubépine monogyne - *Crataegus monogyna*
- Bourdaine - *Frangula alnus*
- Bruyère carnée - *Erica carnea*
- Bruyère commune - *Calluna vulgaris*
- Buis commun - *Buxus sempervirens*
- Chèvrefeuille des haies - *Lonicera xylosteum*
- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*
- Fragon, Petit houx - *Ruscus aculeatus*
- Framboisier - *Rubus idaeus*
- Fusain d'europe - *Euonymus europaeus*
- Genêt à balais - *Cytisus scoparius*
- Genêt des tinturiers - *Genista tinctoria*
- Groseilliers, Cassissier - *Ribes* sp.
- Houx commun - *Ilex aquifolium*
- Laurier des bois - *Daphne laureola*
- Noisetier commun - *Corylus avellana*
- Prunellier - *Prunus spinosa*
- Rosiers, Eglantiers - *Rosa* sp.
- Saule à oreillettes - *Salix aurita*
- Saule rampant - *Salix repens*
- Saule roux-cendré - *Salix atrocinerea*
- Saule des vanniers - *Salix viminalis*
- Sureau noir - *Sambucus nigra*
- Troène commun - *Ligustrum vulgare*
- Viorne lantane - *Viburnum lantana*
- Viorne obier - *Viburnum op*

Arbres

- Aliser torminal - *Sorbus torminalis*
- Aulne glutineux - *Alnus glutinosa*
- Erable champêtre - *Acer campestre*
- Bouleau pubescent - *Betula pubescens*
- Bouleau verruqueux - *Betula pendula*
- Charme commun - *Carpinus betulus*
- Châtaignier commun - *Castanea sativa*
- Chêne pédonculé - *Quercus robur*
- Chêne rouvre - *Quercus petraea*
- Cormier - *Sorbus domestica*
- Frêne commun - *Fraxinus excelsior*
- Hêtre commun - *Fagus sativa*
- If commun - *Taxus baccata*
- Orme champêtre - *Ulmus minor*
- Peuplier blanc - *Populus alba*
- Peuplier noir - *Populus nigra*
- Peuplier tremble - *Populus tremula*
- Poirier commun - *Pyrus communis*
- Pommier sauvage - *Malus sylvestris*
- Merisier - *Prunus avium*
- Merisier à grappes - *Prunus padus*
- Saule blanc - *Salix alba*
- Saule fragile - *Salix fragilis*
- Saule marsault - *Salix caprea*
- Sorbier des oiseleurs - *Sorbus aucuparia*
- Tilleul à grandes feuilles - *Tilia platyphyllos*
- Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*

Annexe 3

Inventaire des bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial

Le patrimoine bâti des Moutiers-en-Retz est composé de bâtiments de caractère et de séquences d'habitation comportant des éléments remarquables.

Pour ces bâtiments et pour ces séquences d'habitations, une attention particulière sera portée lors de l'instruction des dossiers de demandes d'autorisation d'urbanisme (rénovation, extensions, clôtures...), en application des dispositions générales relatives au patrimoine bâti figurant page 43-45 du règlement.

Inventaire des bâtiments repérés :

Localisation	Surface (m²)
Bois des Tréans	220
Bois des Tréans	174
ferme de La Rairie	597
Manoir du Bois des Tréans	99
Ancienne école, mairie, presbytère, 9 rue de Prigny	123
Maison Loquet, 20 rue de l'Abbé Maillard	87
Manoir Stanislas	217
Ancien manoir, mairie actuelle	290
Maison XVIIe, 1 place de l'Eglise Madame	89
Maison XVIIIe, 17 place de l'Eglise	219
Ancienne mairie place de l'Eglise	137
Ancienne maison priorale rue de la Gare	64
Ancienne gare	99
Villa les Malinges avenue de la Mer	115
Chalet Cardinal	201
Villa balnéaire bd de l'Océan	83
Villa balnéaire bd de l'Océan	131
Ancienne école, 14 rue de Prigny	85
Ancienne école, 19 rue de Prigny	174
Maison Baconnais, 21 rue de Prigny	145

Localisation	Surface (m²)
Ancienne école, 23 rue de Prigny	144
Maison du Clos Roux	158
Maison et domaine de Lyarne	242
Ancienne Maison de l'éclusier du Collet	160
La Maison du passage	232
Église St Pierre	714
Lanterne des Morts	3
Chapelle de Prigny	256
Moulin des Tréans et son amer	7
Moulin de la Prieure ou du Bourg	141
Moulin de Prigny	22
Moulin des Courtes	225
Moulin de Bellevue	34
Moulin des Tréans et son amer	329
Château du Collet et ses communs	455
Château du Collet et ses communs	1840
Ancienne ferme de la Fradouillère	280
Cure de Prigny	333
Ancien presbytère 3-5 rue de Prigny	333

Inventaires des séquences :

- Ensemble des bâtiments de la place de l'Eglise Madame,
- Rue de la gare en entier,
- Rue de la Cohue, du 1 au 24,
- Rue du Manoir en entier,
- Rue de Bouline en entier,
- Rue du Prieuré en entier,
- Avenue de la Mer (de la route du Collet au boulevard de l'Océan)
- Avenue de Bocandé (du chemin des Vinettes à l'avenue de la Mer),
- Route du Collet (de l'avenue Gustave Cardinal à l'avenue de la Mer),
- Boulevard de la l'Océan en entier,
- Chemin de la Cour,
- Chemin des Jacquets,
- Chemin des Forges,
- Chemin des Venelles.

1/ FERMES MAISONS GRANGES

Fiche n°1

Ferme du Bois des Tréans



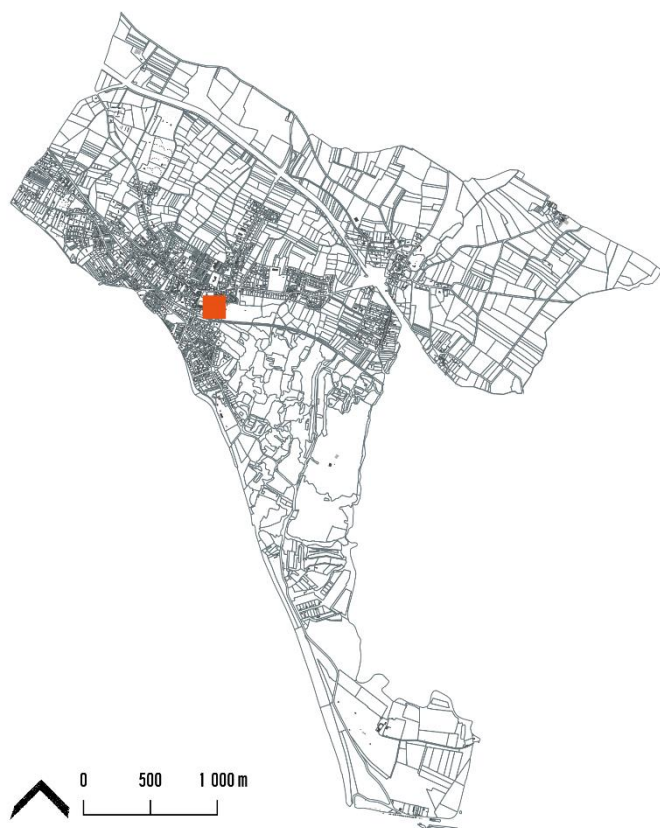
Bâtiments transformés en gîtes :

PLU des Moutiers-en-Retz (44)

Règlement littéral

Fiche n°2

Ancienne ferme, 2 rue du Manoir



Au centre bourg exemple de rénovation réussie



Fiche n°3

Ancienne Ferme de la Rairie



Site attesté dès le Moyen-Âge d'une ancienne maladrerie possédant une chapelle



Fiche n°4

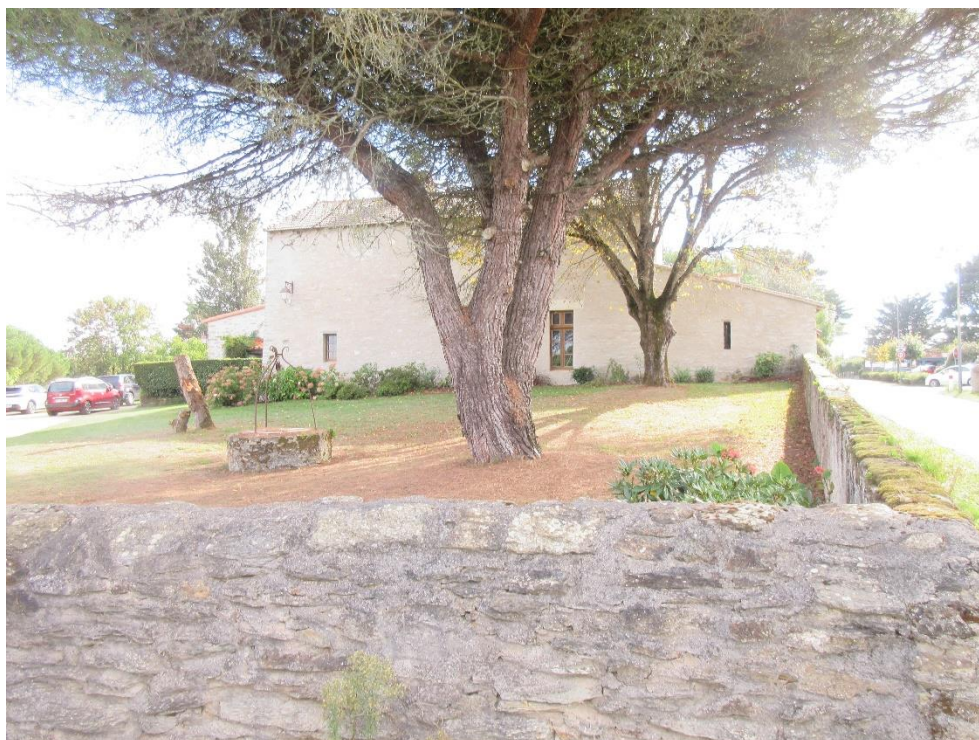
Ancienne ferme de l'Abbaye (ancien prieuré St Nicolas) XI-XVII



Prieuré St Nicolas attesté dès le XIe siècle, transformé en ferme au XVIIIe (démolition de la chapelle)



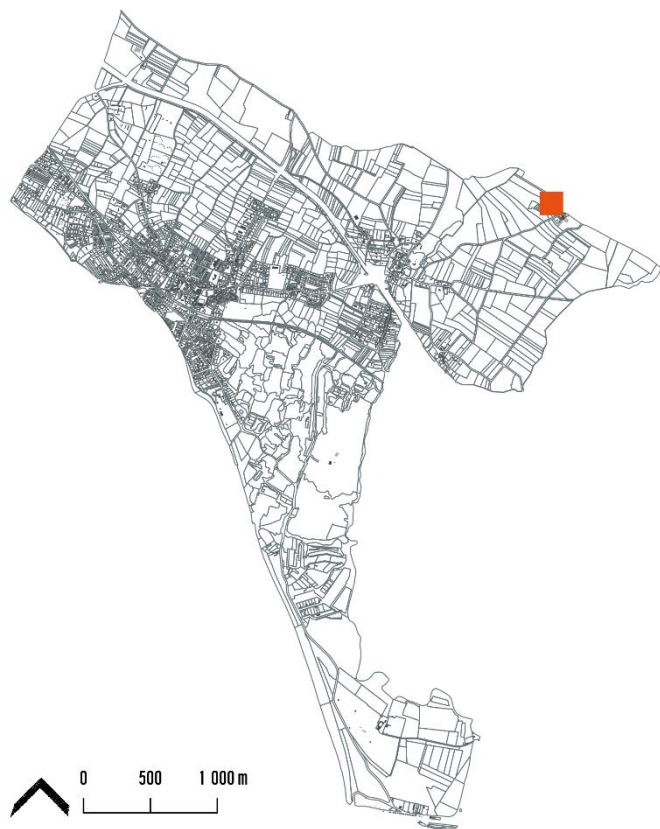
depuis le sud



depuis le nord

Fiche n°5

Ancienne ferme de la Fradouillère





2/ MANOIRS ET DEMEURES BOURGEOISES

Fiche n°6

Manoir du Bois des Tréans



Siège d'une ancienne chapellenie ayant appartenu à Gilles de Rais

Construction initiale XVe ou XVIe siècle

Une restauration du XVIIIe est identifiable (linteaux)

Transformé en grange à la Révolution

Dépendances

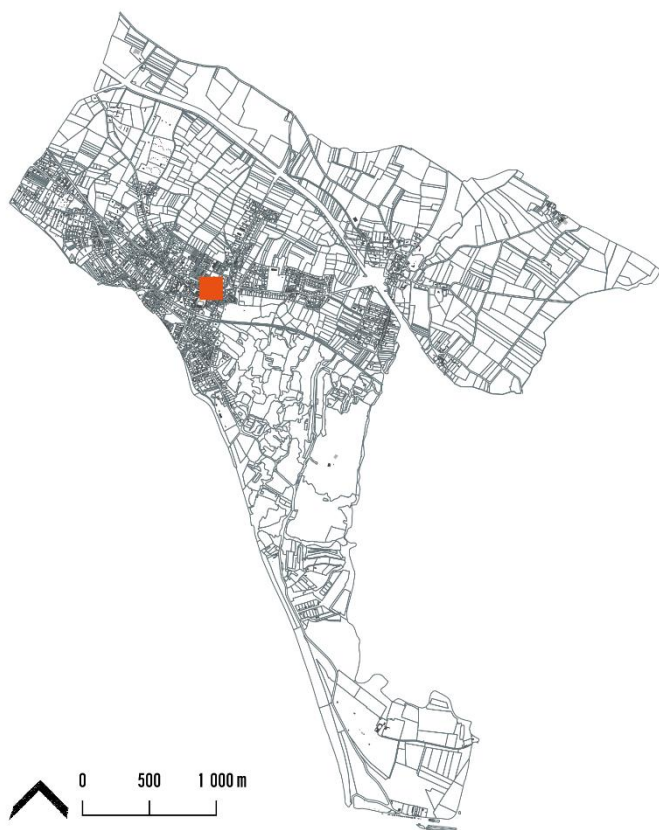
Élément central d'un ancien village (voir la ferme contiguë)

Maçonnerie désorganisée mais couverture ardoise récente



Fiche n°7

Ancien presbytère 3-5 rue de Prigny



Construit au XVIIe ou au XVIIIe

Ce bâti en mauvais état cache une ancienne maison curiale dont les éléments architecturaux remarquables ont été gommés par les interventions peu respectueuses : enduits ciment, effacement des encadrements de baie en tuffeau, corniches ...

Cette maison était au centre d'un enclos dont le plan est le plus ancien des Moutiers et dont le souvenir reste dans l'impasse des Vignes de l'enclos.



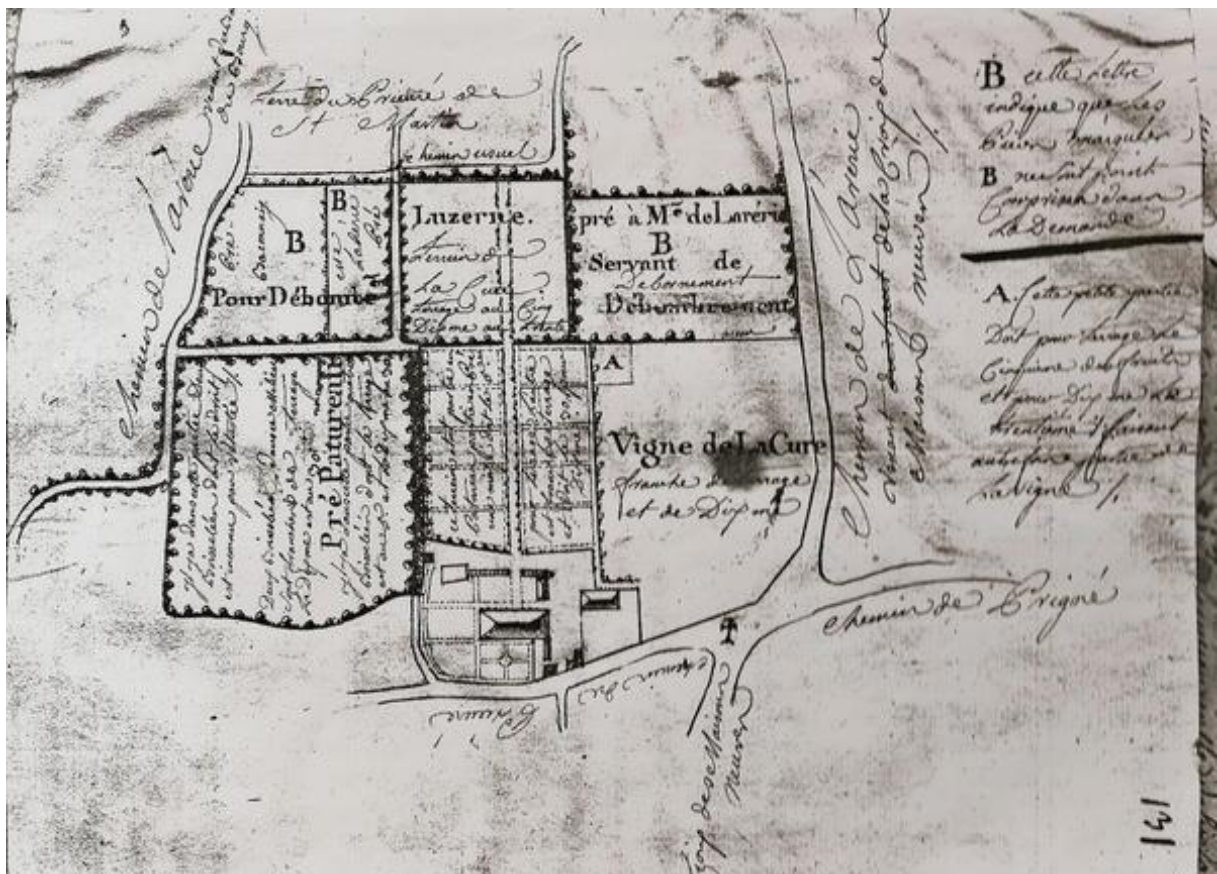
Façade re de Prigny



Exemple d'encadrement de baie avant enduit (façade arrière)



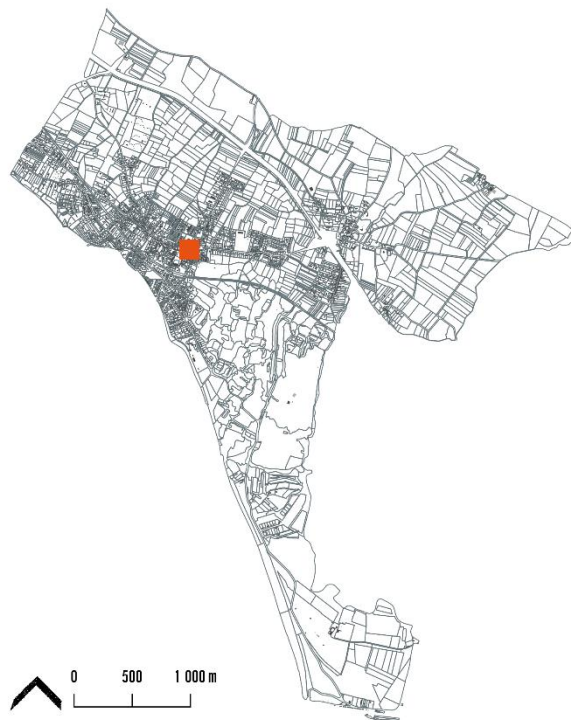
Façade arrière



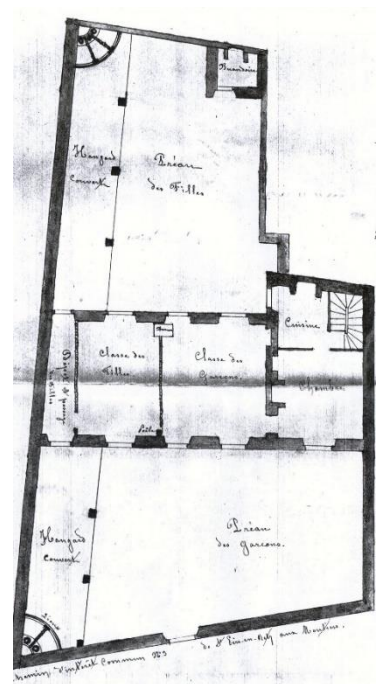
Plan de l'enclos du presbytère (XVIIIe)

Fiche n°8

Ancienne école, mairie, presbytère, 9 rue de Prigny



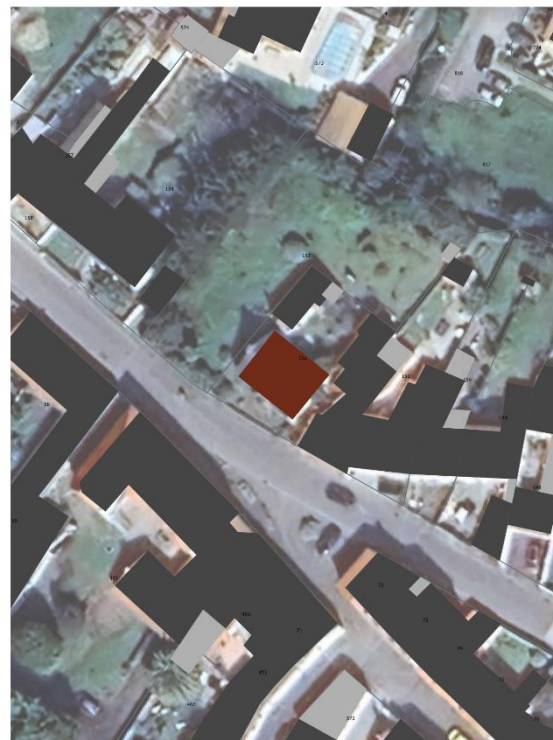
Construite à la fin du XIXe siècle



Plan de l'école mixte à sa construction

Fiche n°9

Maison Loquet, 20 rue de l'Abbé Maillard



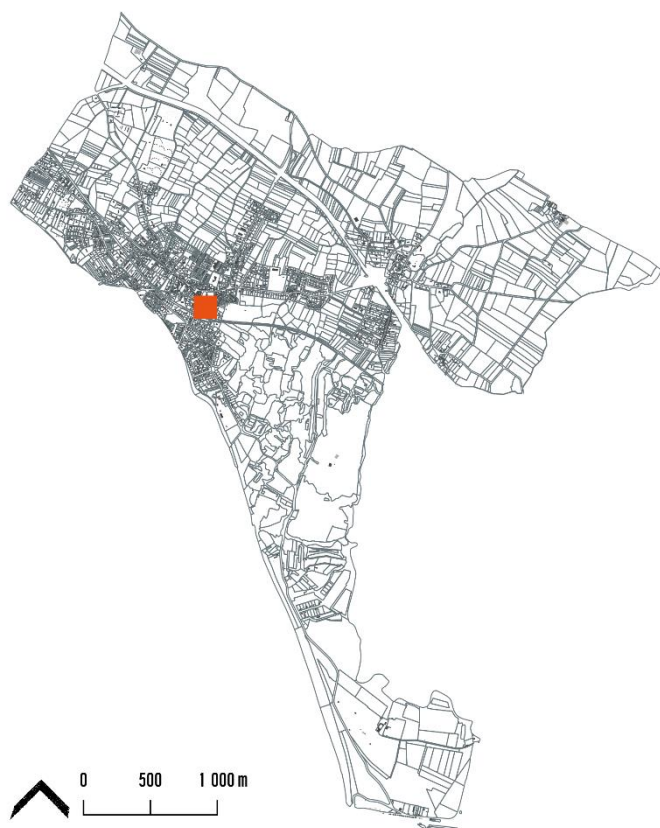
Début XXe siècle





Fiche n°10

Manoir Stanislas



Maison notariale construite en 1627
Aménagée en manoir breton au XIXe siècle



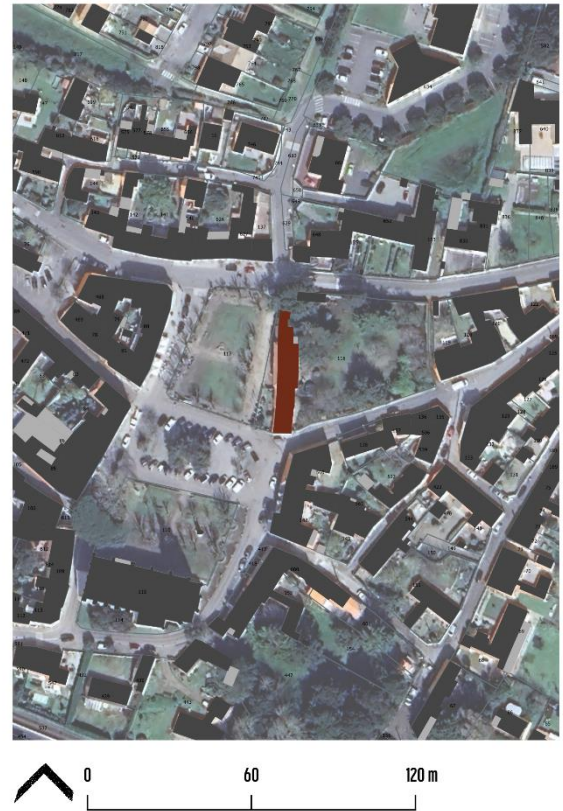
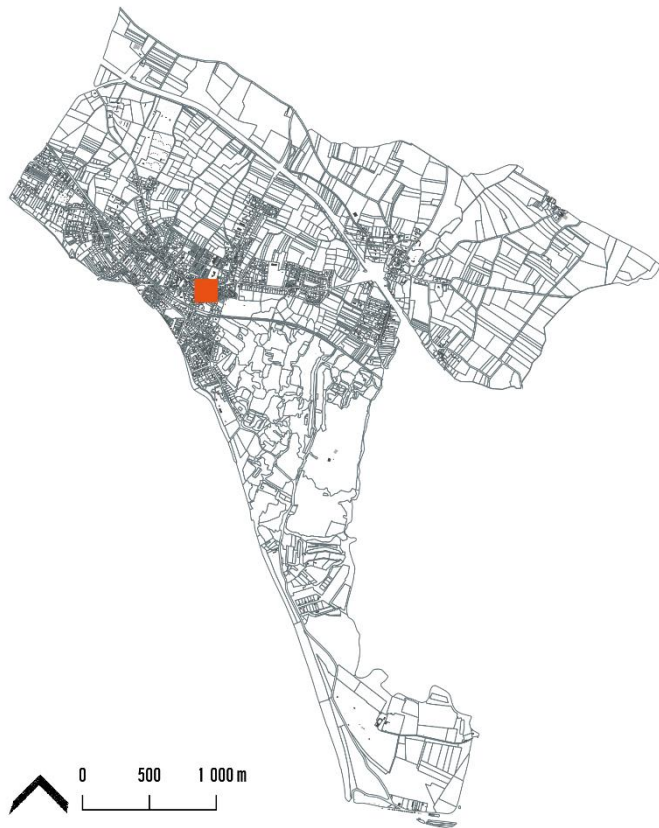
Côté place



Côté jardin

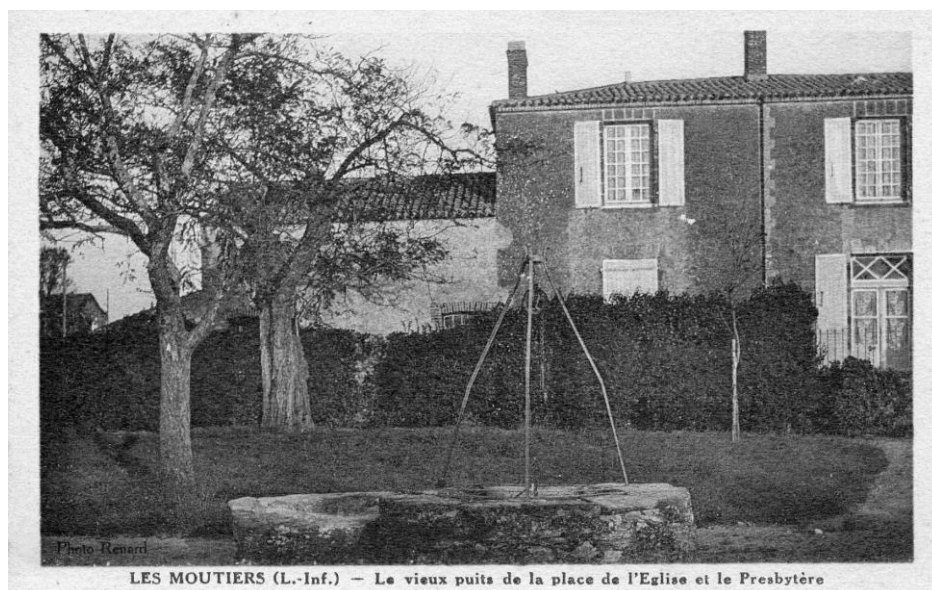
Fiche n°11

Ancien manoir, mairie actuelle



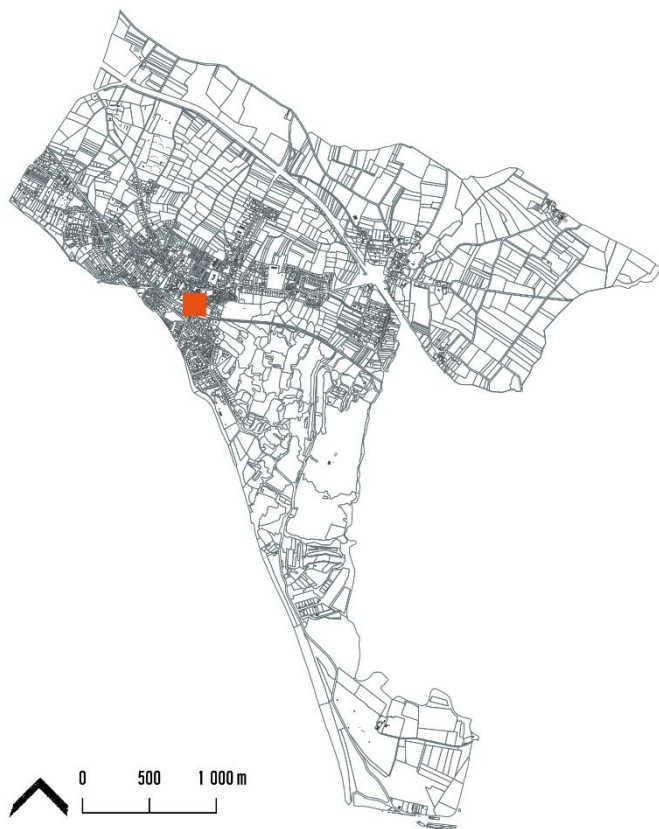
Ancien manoir priorale des religieuses du Prieuré Notre-Dame rebâti partiellement en 1842 pour être aménagé en presbytère, fait l'objet d'un échange avec la paroisse au XXe siècle pour faire office de mairie.





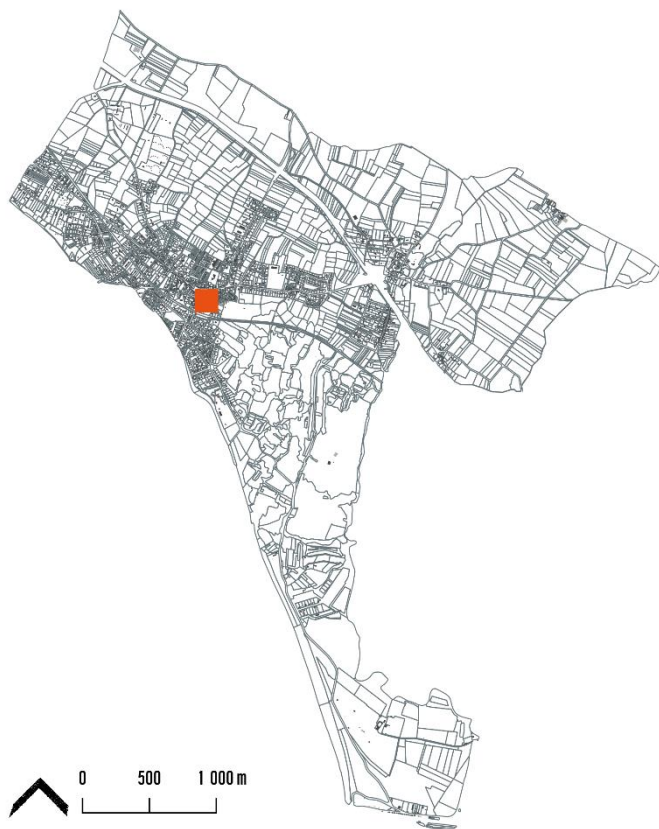
Fiche n°12

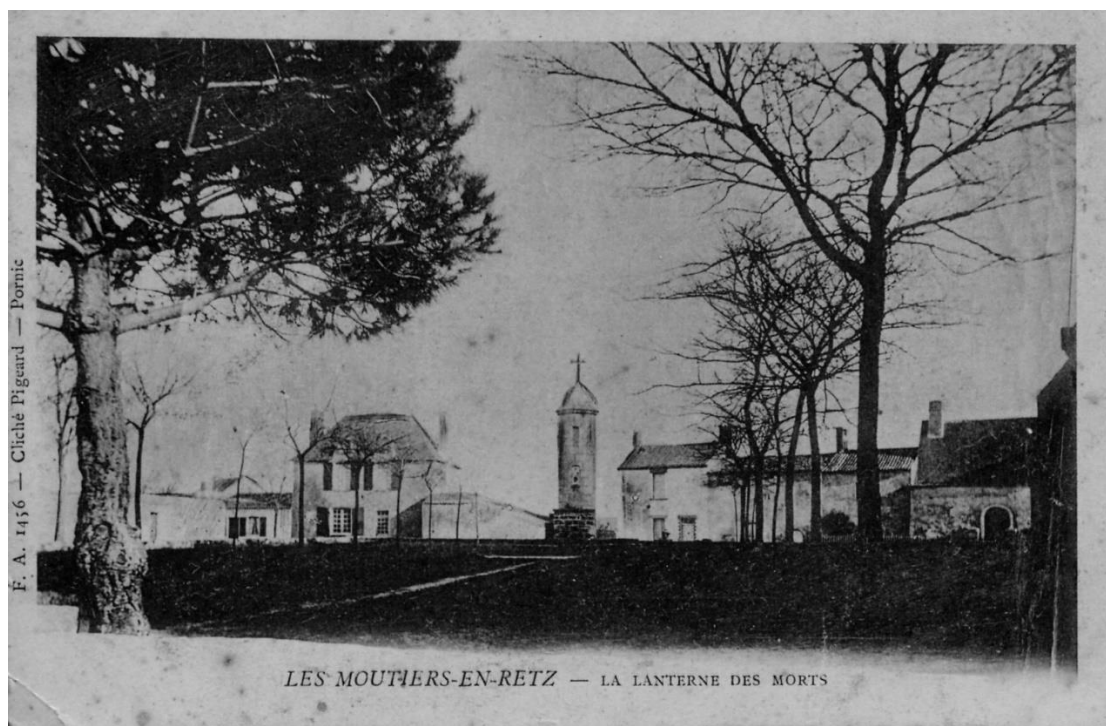
Maison XVIIe, 1 place de l'Eglise Madame



Fiche n°13

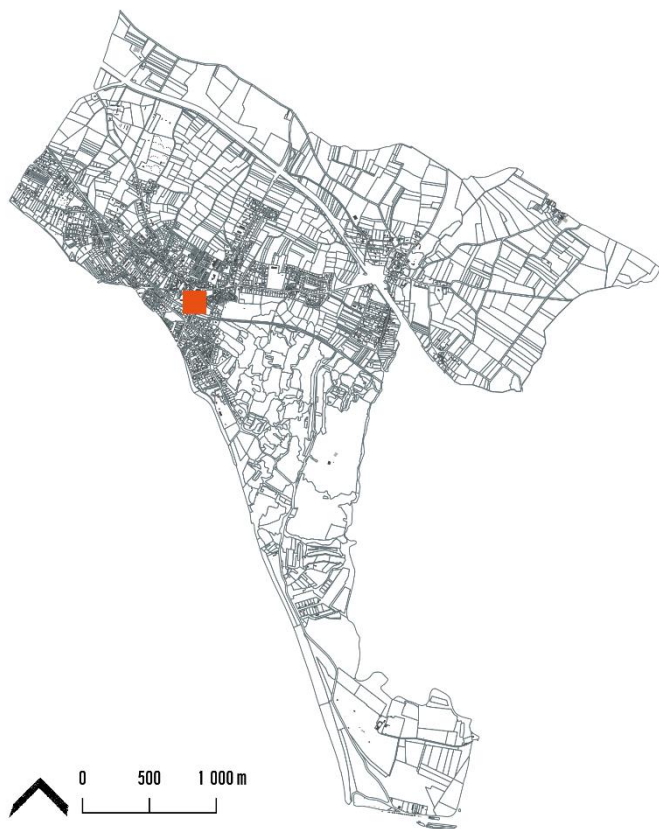
Maison XVIIIe, 17 place de l'Eglise





Fiche n°14

Ancienne mairie place de l'Eglise



Construite à la fin du XIXe siècle, également première poste,
actuellement maison médicale





Fiche n°15

Ancienne maison priorale rue de la Gare



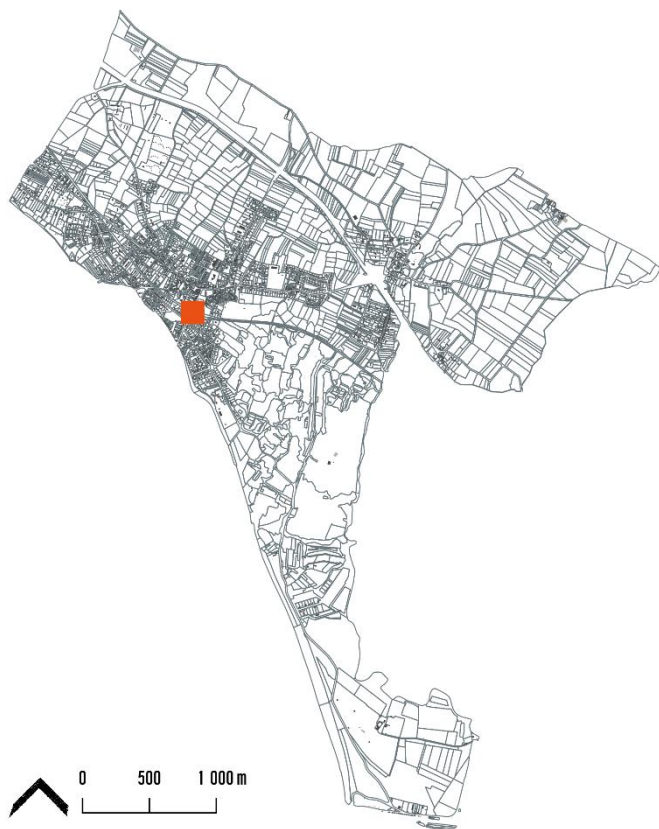
Construite en 1900, épicerie café de la Gare au début du XXe





Fiche n°16

Ancienne gare



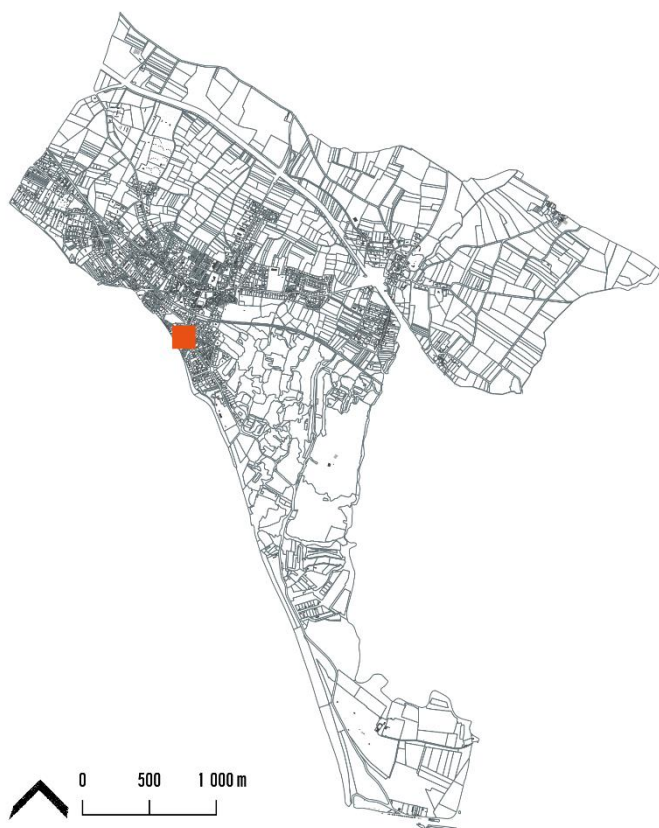
Construite vers 1875





Fiche n°17

Villa les Malinges avenue de la Mer



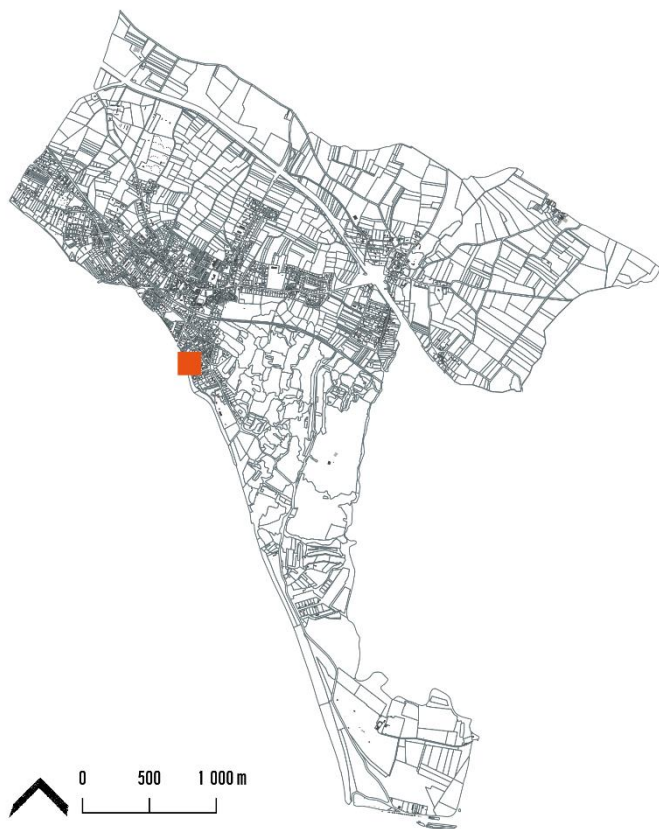
Villa balnéaire (fin du XIXe siècle)





Fiche n°18

Chalet Cardinal



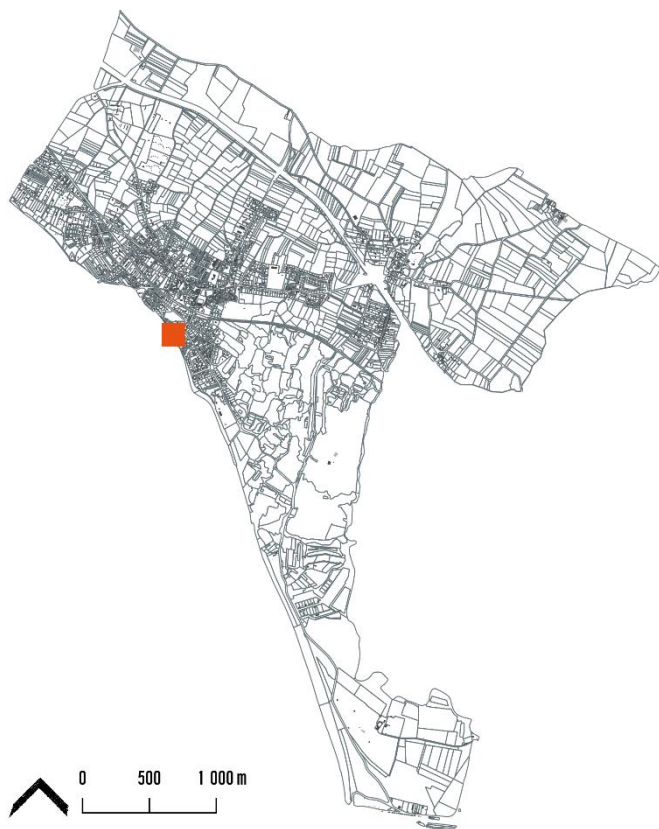
Construit au début du XXe siècle au centre d'un parc devenu colonie de vacances et aujourd'hui lotissement





Fiche n°19

Villa balnéaire bd de l'Océan



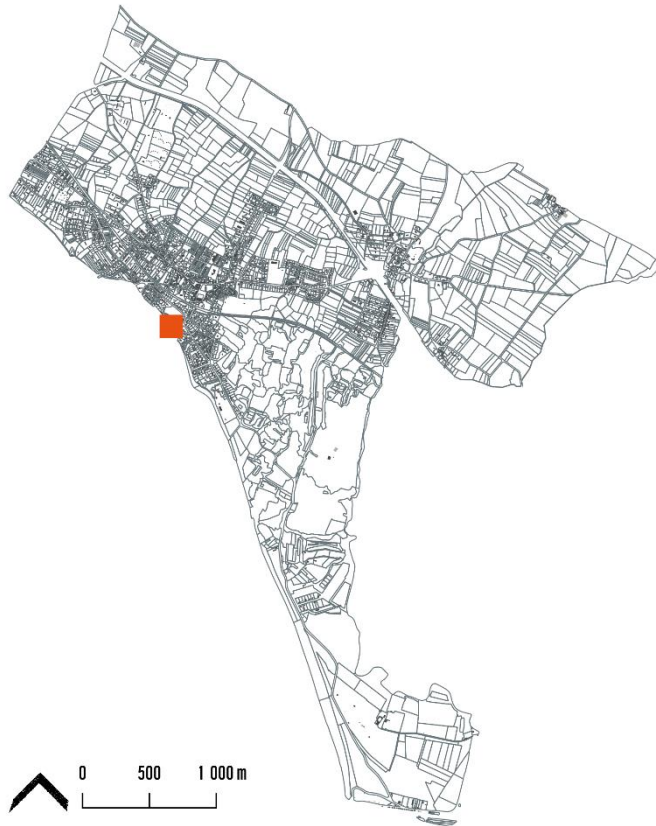
Une des deux premières villas balnéaires construites en bordure de mer





Fiche n°20

Villa balnéaire bd de l'Océan



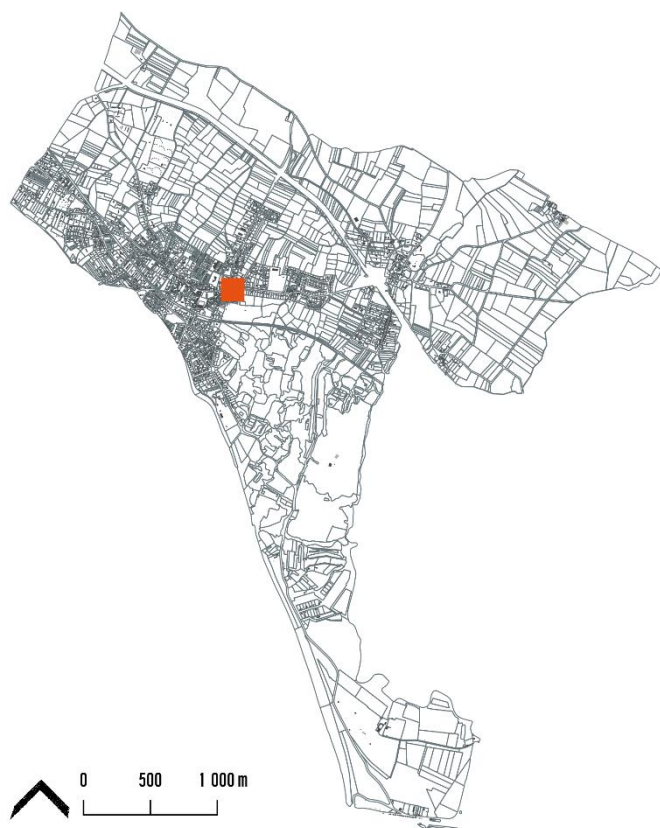
Une des deux premières villas balnéaires construites en bordure de mer





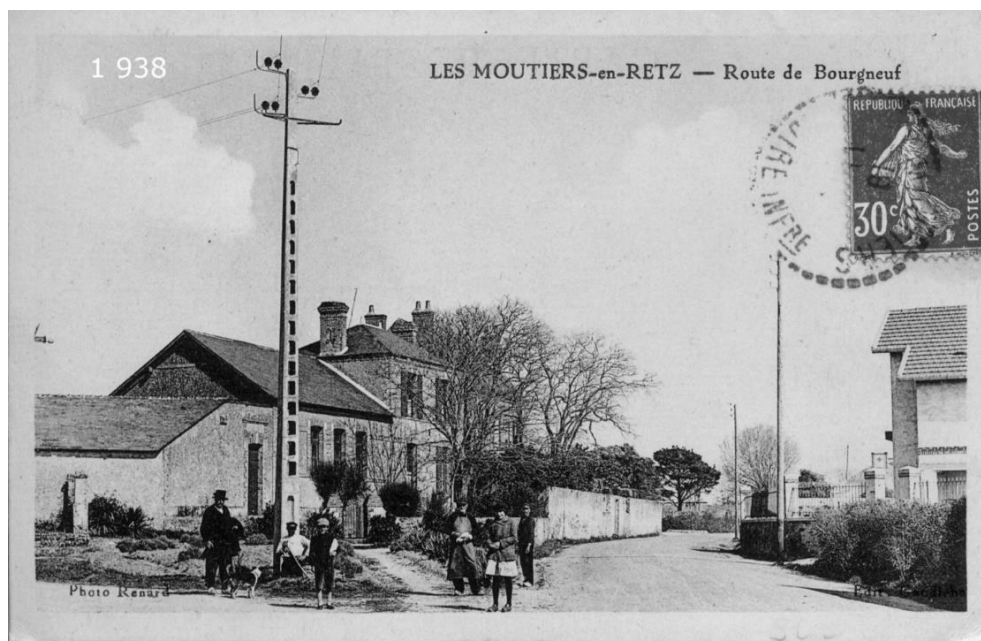
Fiche n°21

Ancienne école, 14 rue de Prigny



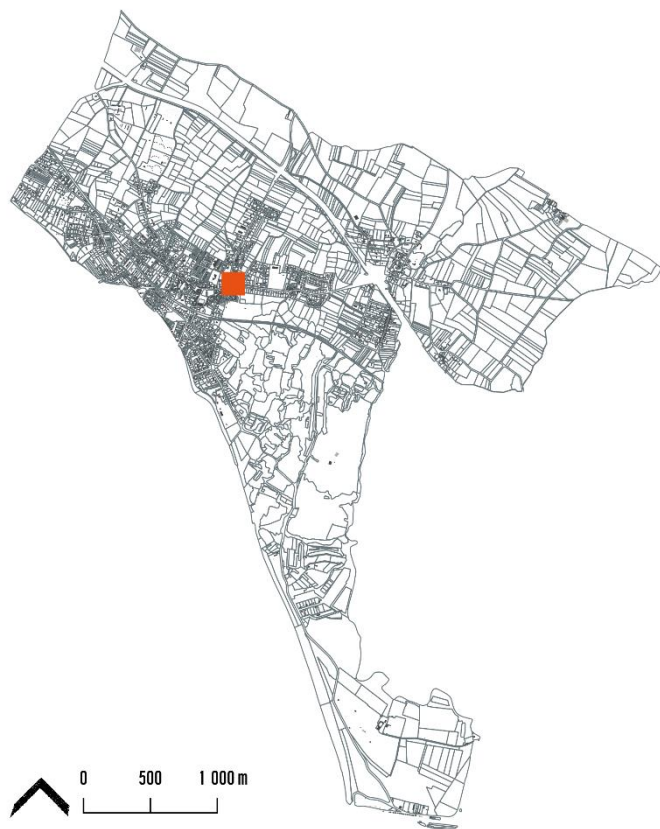
École de filles construite au début du XXe siècle





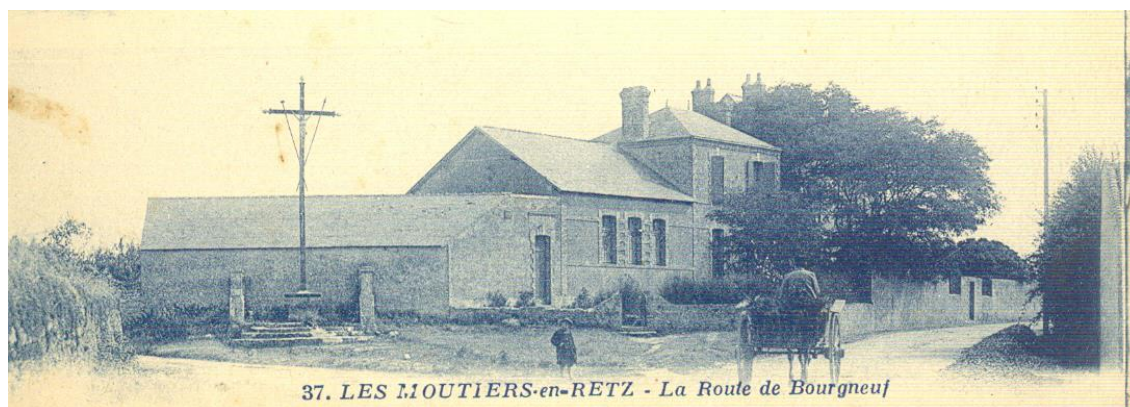
Fiche n°22

Ancienne école, 19 rue de Prigny



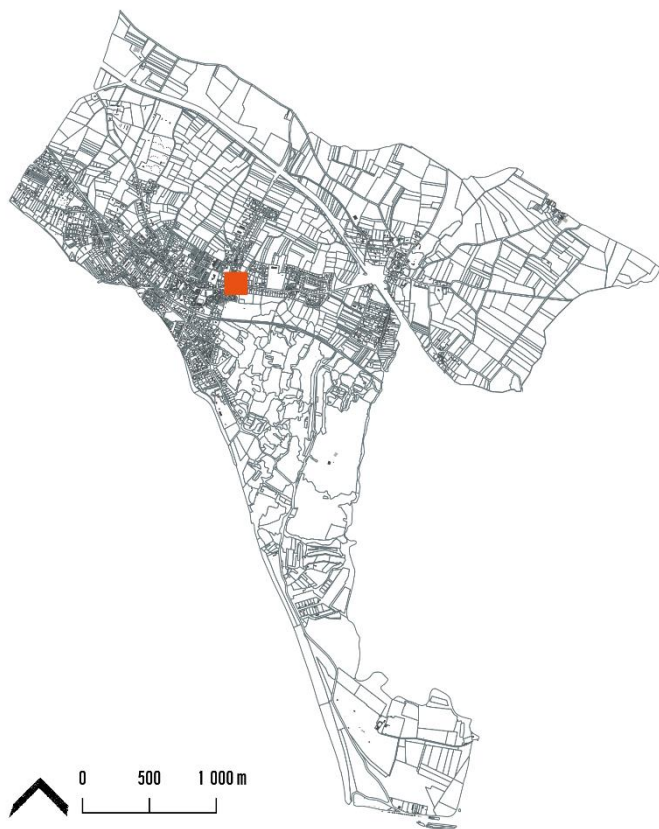
École des garçons construite à la fin du XIXe siècle





Fiche n°23

Maison Baconnais, 21 rue de Prigny

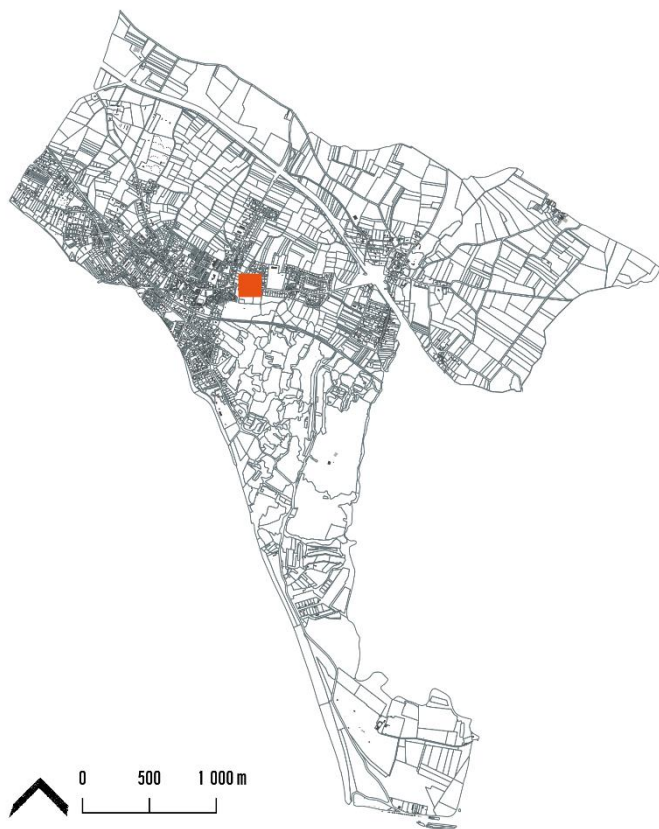


Construite à la fin du XIXe siècle par l'abbé Baconnais Maladrieres qui projetait d'en faire une école sur un site appelé les Petites Maladrieres. Elle possède un curieux bassin identifié comme un vivier à poisson.



Fiche n°24

Ancienne école, 23 rue de Prigny

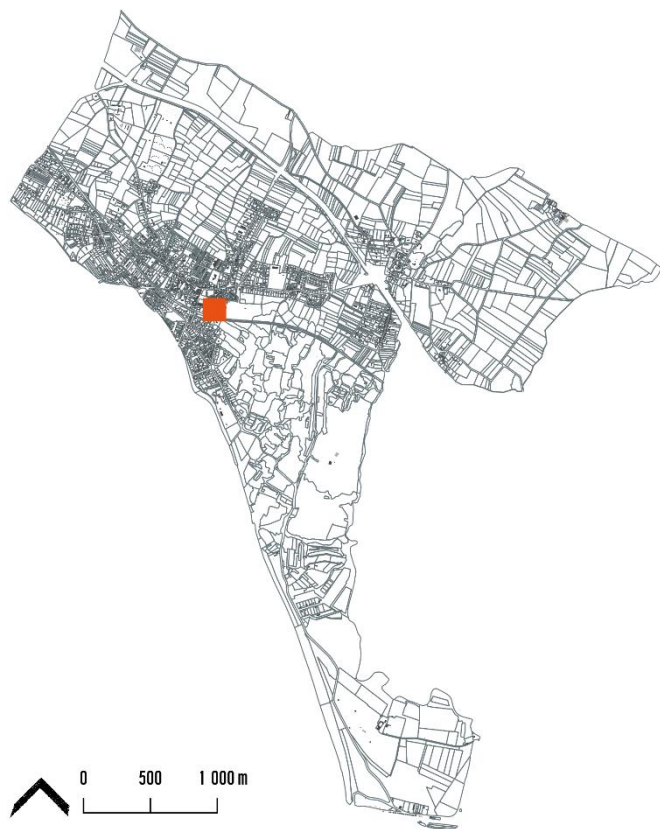


École privée St Joseph construite au XXe siècle sur le site de Beausoleil



Fiche n°25

Maison du Clos Roux



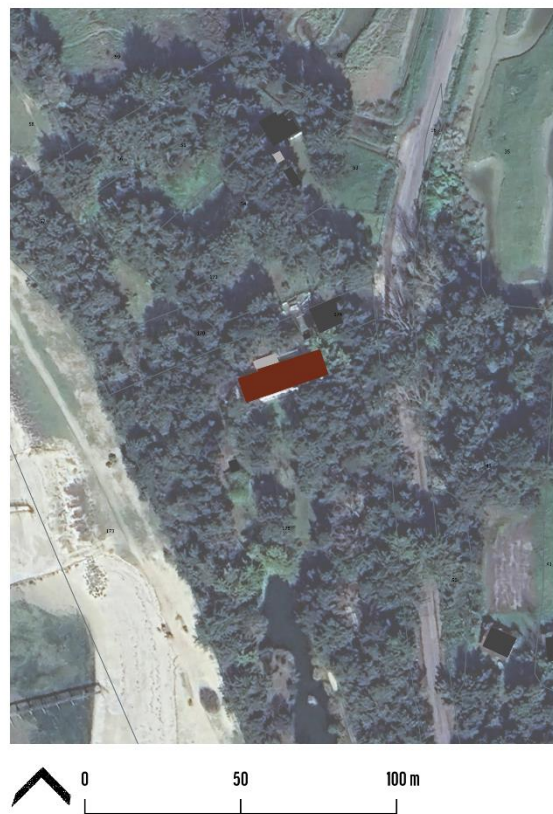
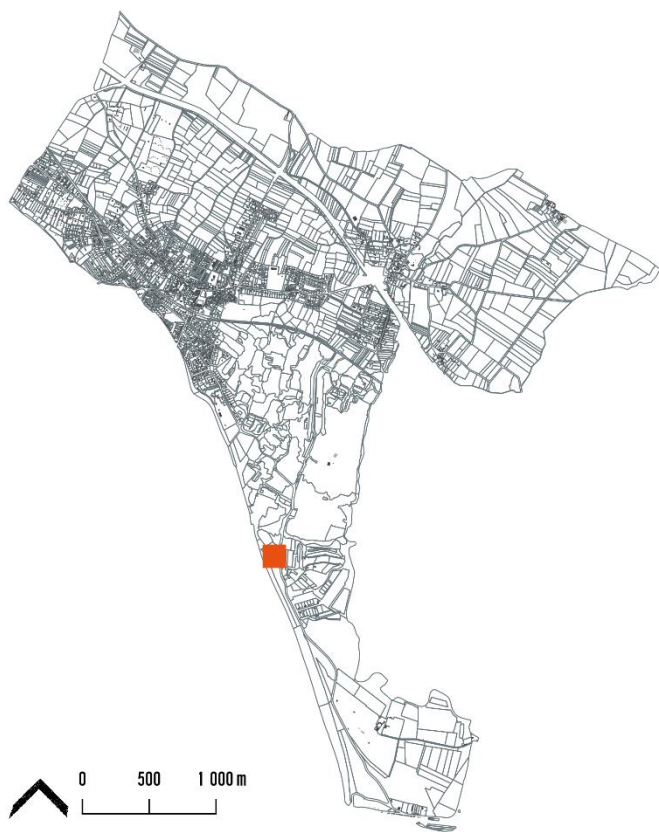
Construite au XIXe siècle, remaniée au XXe





Fiche n°26

Maison et domaine de Lyarne



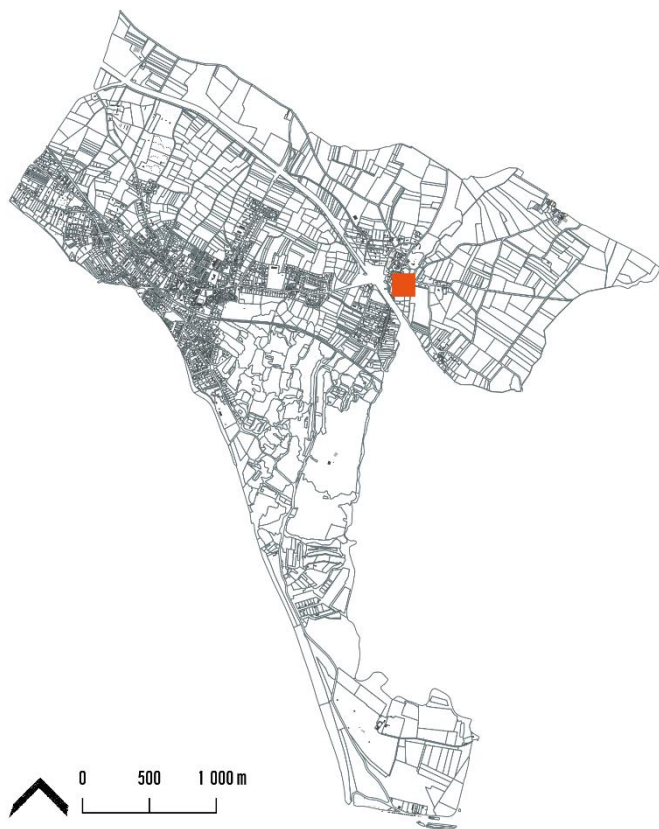
Repos de chasse appartenant au curé des Moutiers au XVIIIe siècle, transformée en caserne des douanes au XIXe. Elle est à l'extrémité d'un domaine qui s'étire le long du littoral.



Image : [Lyarne - Gîte familial au calme, en bord de mer - Les Moutiers-en-Retz \(abritel.fr\)](http://abritel.fr)

Fiche n°27

Cure de Prigny



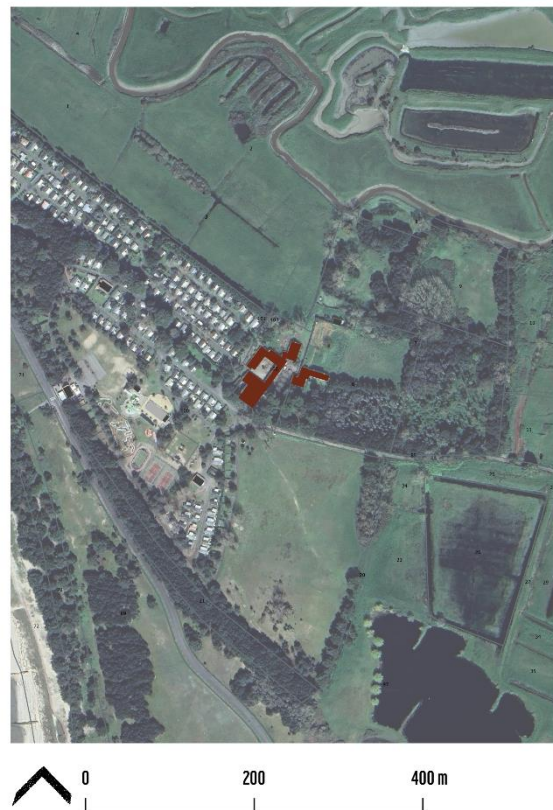
L'ancien presbytère de Prigny a été construit en 1655, il possède plusieurs dépendances





Fiche n°28

Château du Collet et ses communs



Construit au XVII^e siècle par Léonard Joubert, négociant, maire de Nantes

Situé aujourd'hui au cœur du camping « Domaine du Collet »



Image : [Vacances camping Pornic - Δ DOMAINE DU COLLET ****](http://vacances-camping-pornic.com/le-domaine-du-collet)
(domaine-du-collet.com)



49. - BOURGNEUF-en-RETZ (L.-I.) — Le Château du Collet

Fiche n°29

Ancienne Maison de l'éclusier du Collet



Située près de l'ancienne grande écluse du Collet, elle abrite aujourd'hui un restaurant



Fiche n°30

La Maison du passage



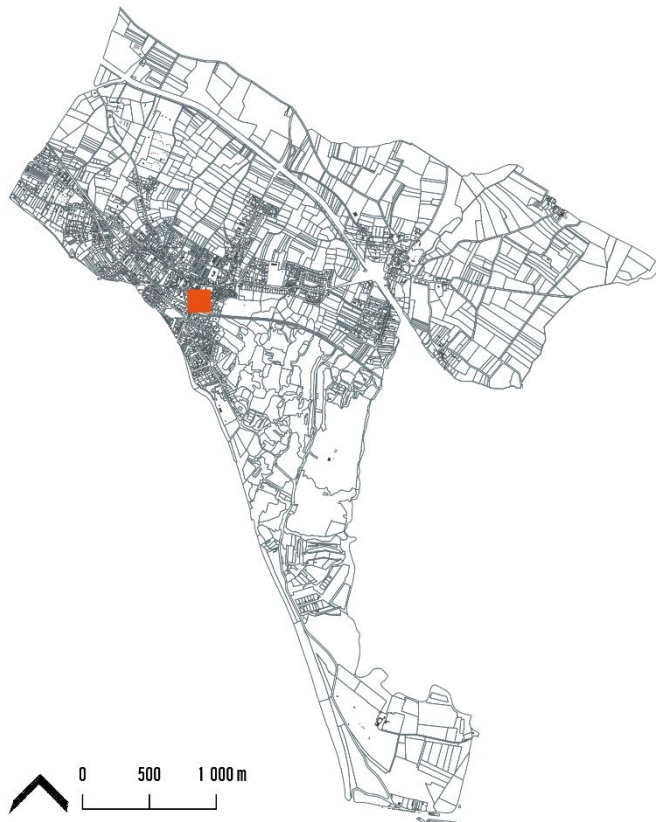
Située en bordure du chemin menant au domaine du Collet et près de l'étier du Collet et de l'ancien Pont de fer, elle tire son nom de la présence au début du XIXe siècle du passeur du bac du Collet qui assurait la traversée de l'étier avant l'établissement d'un pont.



3/ MONUMENTS

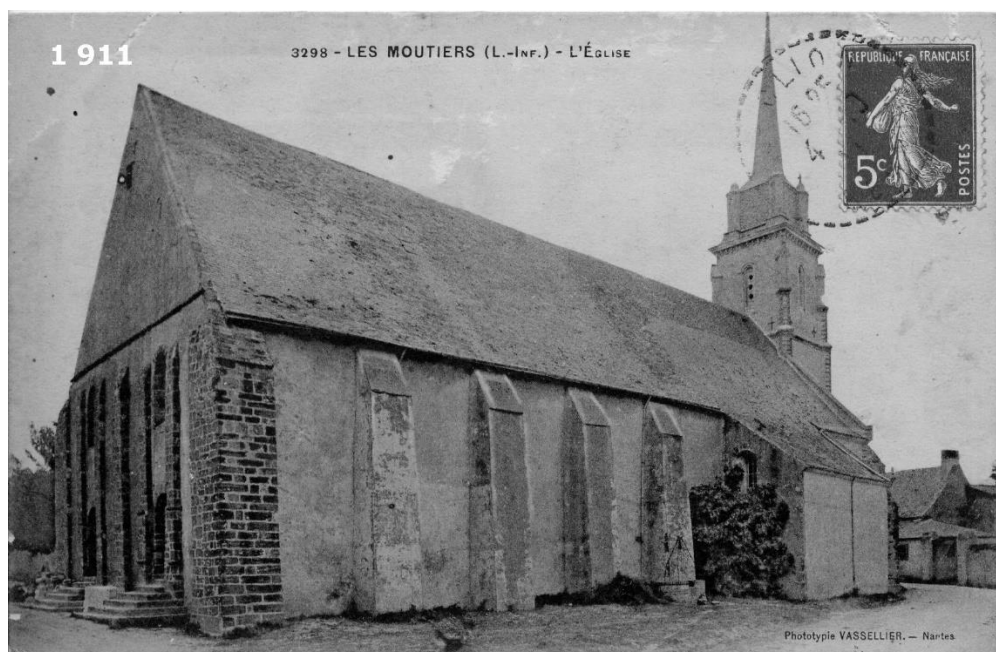
Fiche n°31

Église St Pierre



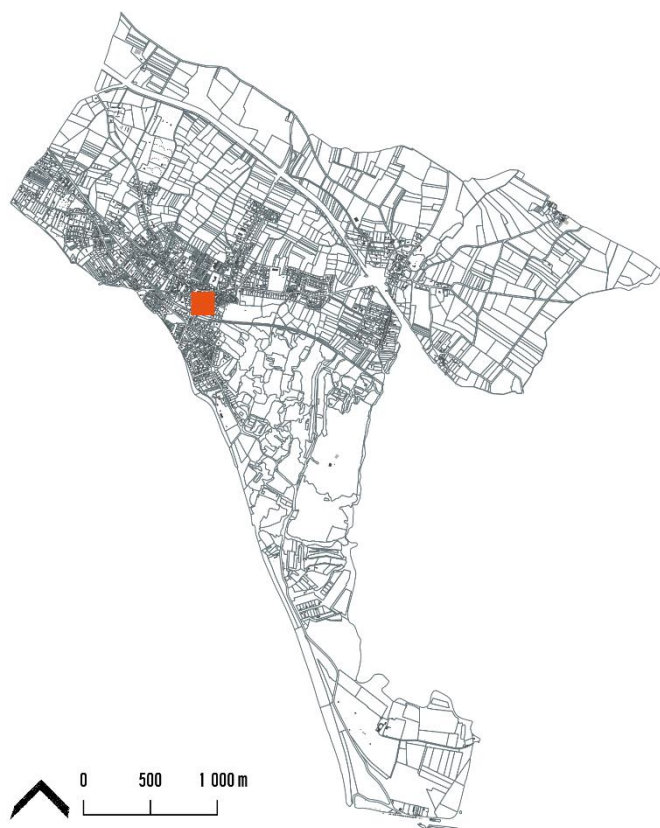
Attestée depuis le XI^e siècle, agrandie au XVI^e ou XVII^e siècle, le clocher a été rebâti au XIX^e siècle. Elle abrite des éléments classé (grand retable) et inscrits aux Monuments historiques





Fiche n°32

Lanterne des Morts



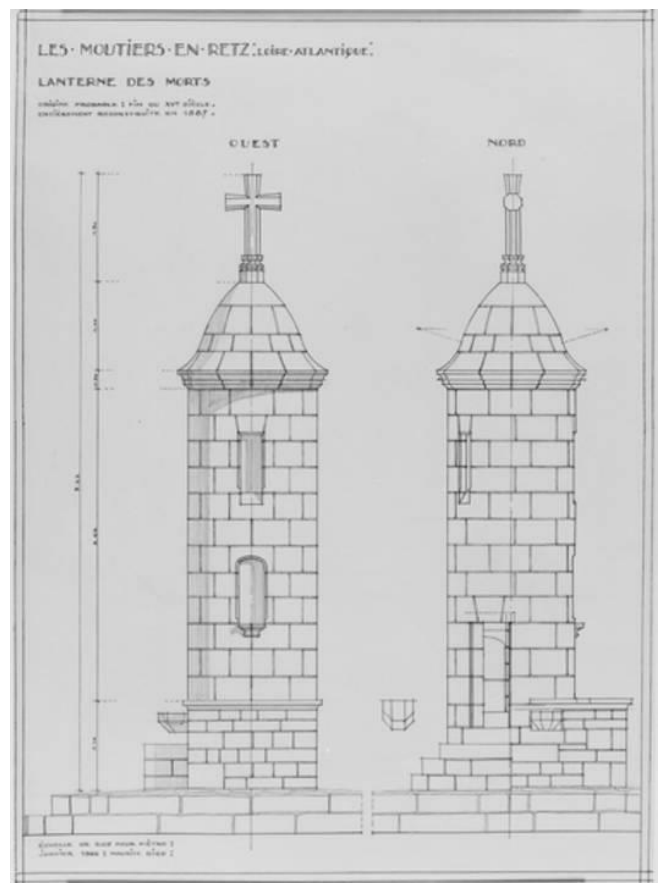
Classée au titre des Monuments historiques

Son origine est inconnue, elle a été remaniée au XVIIe et au XIXe siècles

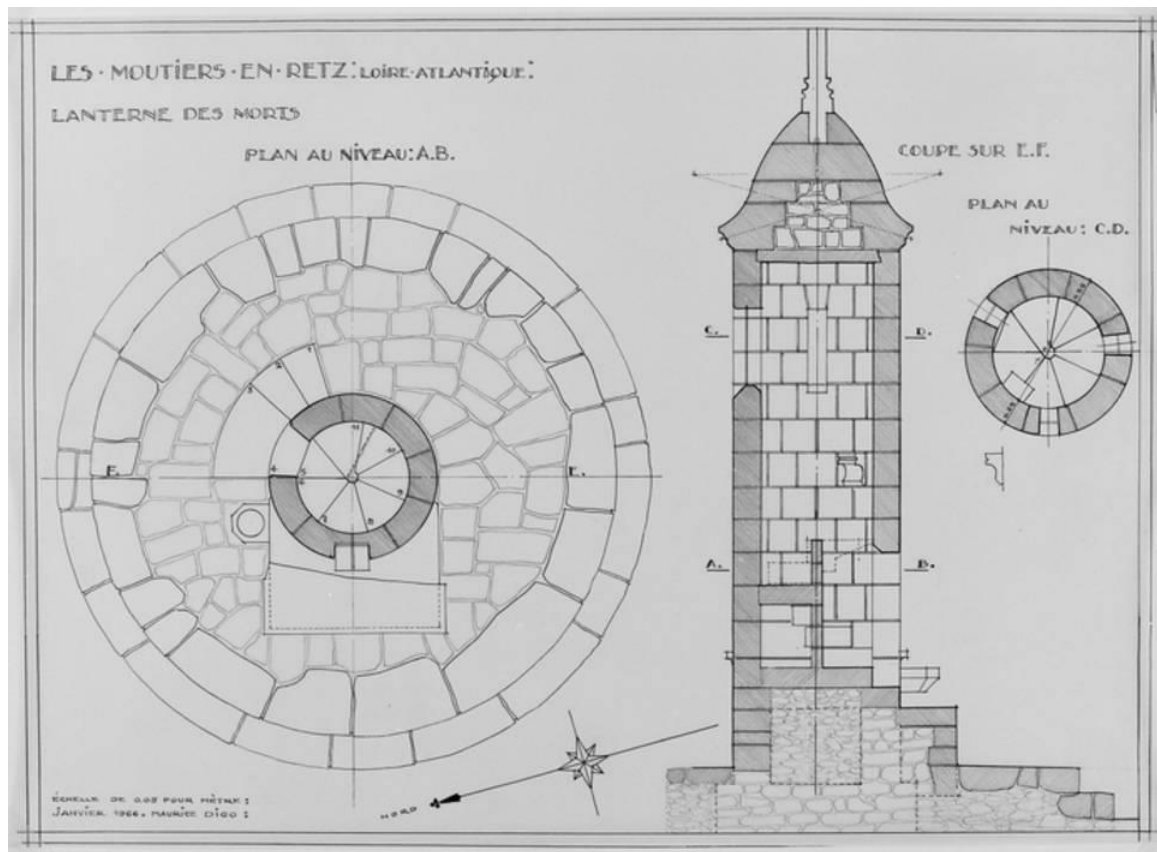




Lanterne avant restauration (1886)

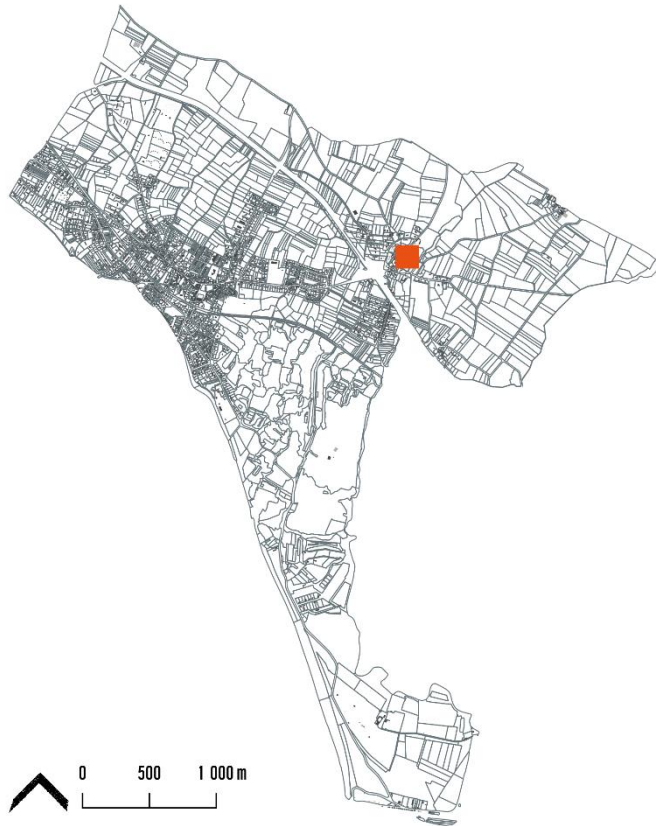


Documents service des MH



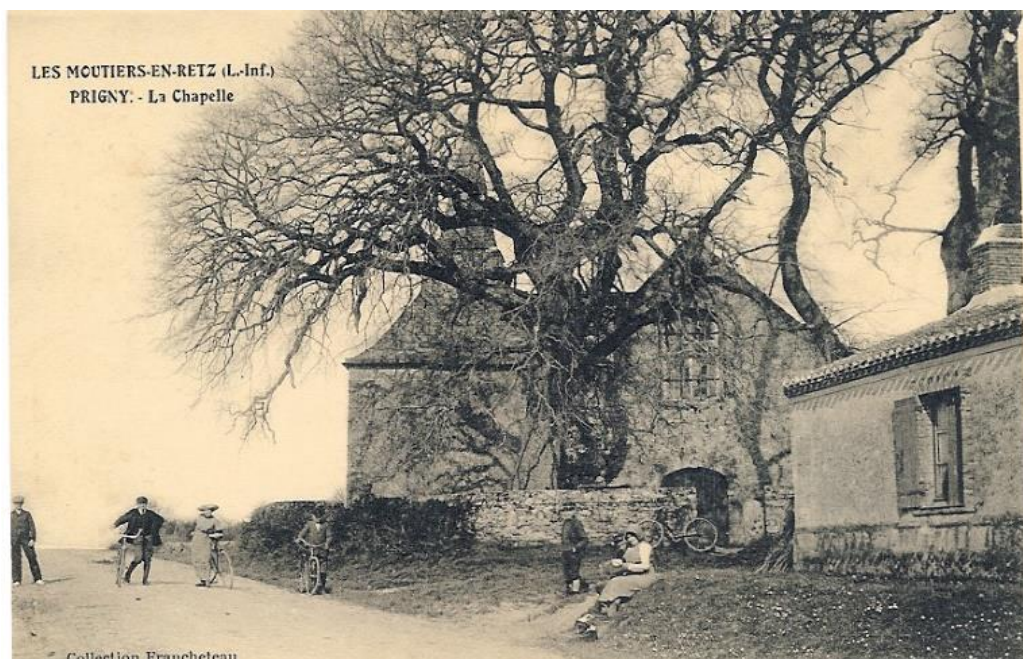
Fiche n°33

Chapelle de Prigny



Classée au titre des Monuments historiques
Elle est identifiée depuis la fin du XI^e siècle, elle a été agrandie au XVIII^e et comporte trois retables édifiés au XVII^e siècle.





4/ MOULINS

Fiche n°34

Moulin des Tréans et son amer



Le seul subsistant des deux moulins des Tréans
Situé en bordure de la Route bleue, il abrite des logements de loisir

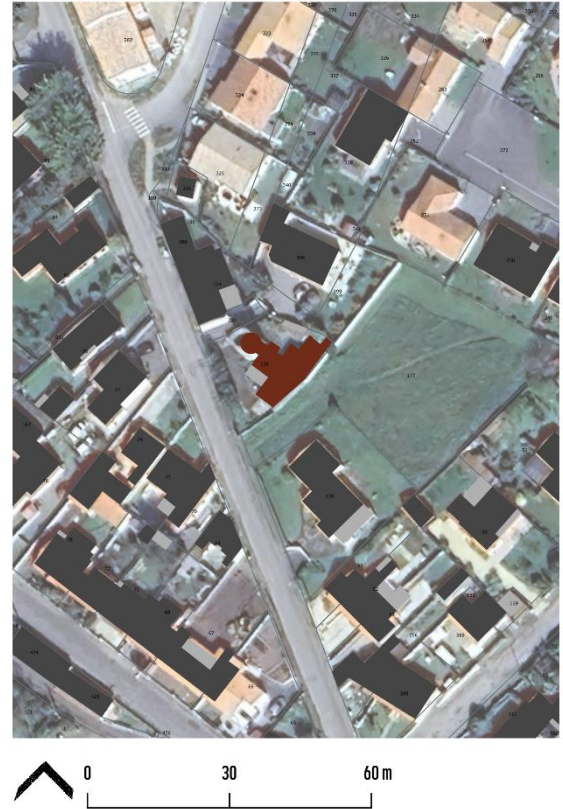


Image : [Le Moulin des Tréans | Chambres d'Hôtes \(lemoulindestreans.fr\)](http://lemoulindestreans.fr)



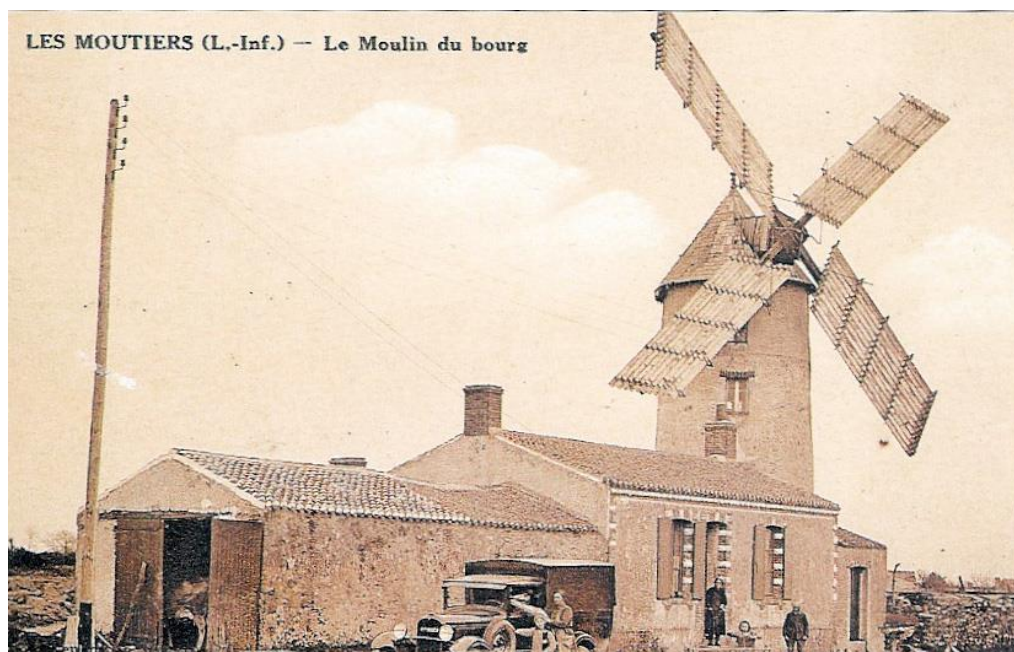
Fiche n°35

Moulin de la Prieure ou du Bourg



C'est le plus ancien des 5 moulins subsistants des Moutiers, il a été bâti au début du XIII^e siècle pour la Prieure des Moutiers
Ce monument est actuellement en péril

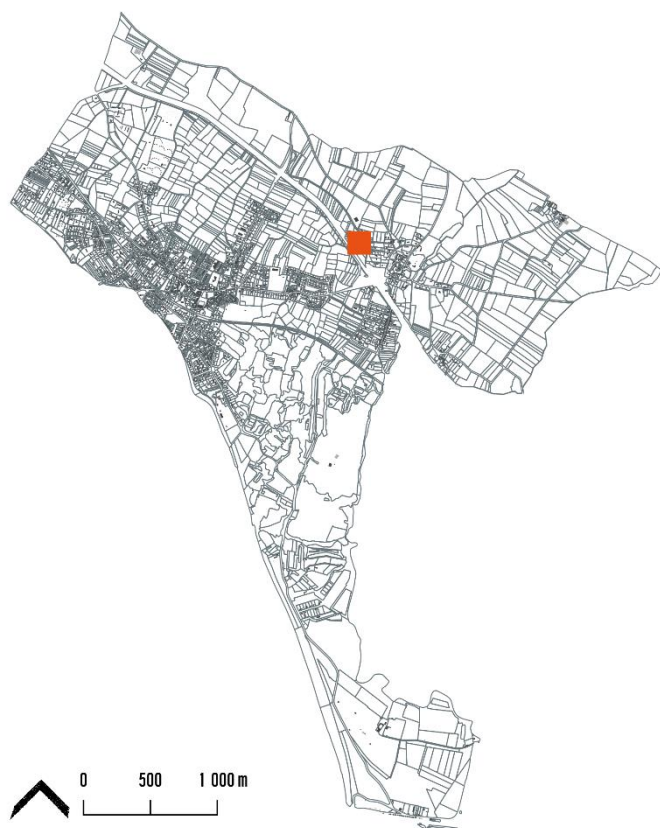




Plan du moulin de la Prieure (service des MH)

Fiche n°36

Moulin de Prigny



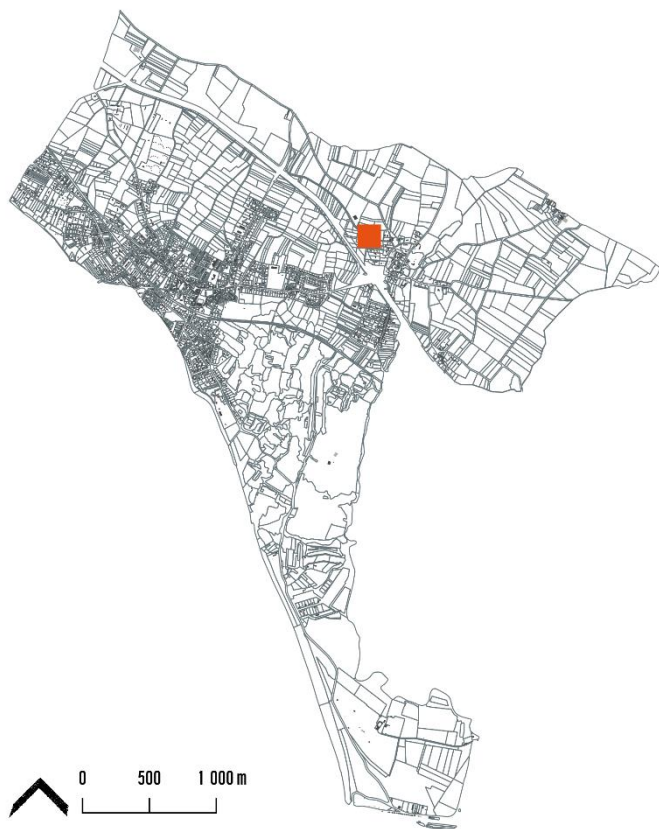
Bien qu'arasé, le moulin de Prigny est encore visible non loin de celui des Courtes





Fiche n°37

Moulin des Courtes



Arasé également et intégré dans un bâti plus récent

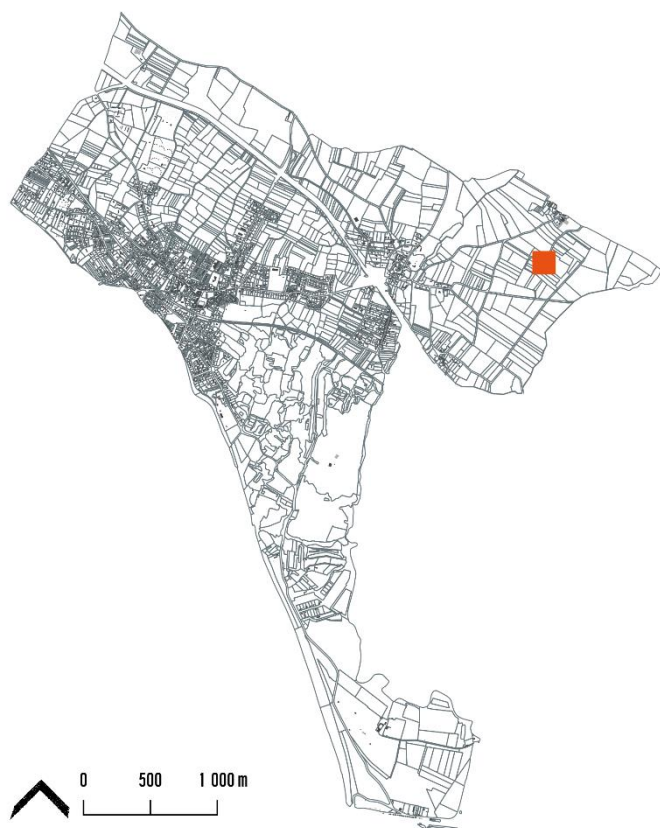




Emplacement des moulins des Courtes et de Prigny sur le cadastre de 1837

Fiche n°38

Moulin de Bellevue





Annexe 4 Règle du Plan de Gestion des Risques Inondation) du bassin Loire Bretagne 2022-2027

Rappel et traduction des dispositions 1-1, 1-2 et 2-1 :

Principe de la disposition 1-1 du PGRI:

Préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues en interdisant toute extension de l'urbanisation dans les zones inondables non urbanisées.

Cette disposition comporte un cadre dérogatoire au principe précité qui stipule que seuls peuvent être éventuellement admis, selon les conditions locales, dans des limites strictes visant notamment à préserver la sécurité des personnes :

- *les constructions, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;*
- *les changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;*
- *les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ;*
- *les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;*
- *les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses...);*
- *les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau.*

Principe de la disposition 1-2 du PGRI:

Préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues en interdisant tout remblai dans les zones d'expansion des crues.

Ce principe est assorti d'un cadre dérogatoire qui permet, en raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants :

- *les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes, constituant le terre-plein des constructions ;*
- *les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;*
- *les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires ;*

- les régallages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou de la mer ;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1-1 du PGRI.

Principe de la disposition 2-1 du PGRI :

Interdire toute construction/installation nouvelle et tout équipement nouveau dans les zones potentiellement dangereuses pour la sécurité des personnes. Ces zones correspondent aux secteurs susceptibles d'être submergés par plus d'un mètre d'eau par une crue centennale (ce seuil est abaissé à 0,50 mètre dans les zones de grand écoulement).

Cette disposition du PGRI comporte le cadre dérogatoire suivant :

- Dans les zones inondables potentiellement dangereuses non urbanisées, les dérogations au principe d'inconstructibilité édicté par la disposition 1-1 du PGRI (rappelée ci-dessus) sont possibles, selon les mêmes conditions, mais doivent faire l'objet, en outre, d'une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.
- Dans les zones inondables potentiellement dangereuses urbanisées sont possibles :
 - les mêmes dérogations que celles possibles dans les zones potentiellement dangereuses non urbanisées et selon les mêmes modalités (cf points 1.1 et 1.2 ci-dessus) ;
 - les opérations de réhabilitation, rénovation et renouvellement urbain sous réserve d'intégrer la mise en sécurité de la population, de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable.
- Dans les zones inondables potentiellement dangereuses fortement urbanisées, des opérations de comblement de dents creuses sont envisageables en sus des projets relevant du cadre dérogatoire applicable aux zones inondables potentiellement dangereuses urbanisées.

L'ensemble des opérations rendues possibles par les trois volets déclinés ci-dessus du cadre dérogatoire de la disposition 2-1 du PGRI devront donner lieu à des prescriptions visant notamment à préserver la sécurité des personnes, en particulier si ces opérations prévoient la construction de logements. Dans ce cas, ces derniers devront obligatoirement intégrer la réalisation d'un espace refuge. Ces dispositions sont précisées dans une OAP thématique « Gestion des zones inondables ».

Annexe 5 : Liste des plantes invasives avérées en Loire-Atlantique

(Source : CBN Brest, 2023)

Espèces invasives avérées :

Les espèces réglementées sont surlignées en jaune

Espèces invasives avérées installées (IAi) :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques (IA1/3i) :

<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Baccharis à feuilles d'arroche / Sénéçon en arbre
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Gynérium / Herbe de la pampa
<i>Cuscuta scandens</i> Brot., 1804	Cuscute volubile
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs / Ludwigie d'Uruguay
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1964	Jussie faux-pourpier
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-filicule / Azolle fausse-fougère
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Egérie dense / Elodée dense
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites / Elodée de Nuttall
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
<i>Paspalum distichum</i> L., 1759	Paspale à deux épis
<i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	Paspale du Mexique
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtková, 1983	Renouée de Bohême (r. du Japon x r. de Sakhaline)
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Acacia / Robinier faux-acacia
<i>Sporobolus anglicus</i> (C.E.Hubb.) P.M.Peterson & Saarela, 2014	Spartine d'Angleterre
<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2i) :

<i>Pastinaca sativa</i> subsp. <i>urens</i> (Req. ex Godr.) Čelak., 1875	Panais brûlant
<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Herbe du diable / Pomme épineuse / Stramoine

Espèces invasives avérées émergentes (IAe) :

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1e) :

<i>Amorpha fruticosa</i> L., 1753	Faux-indigo
-----------------------------------	-------------

<i>Gymnocoronis spilanthoides</i> DC.	Thé du Sénégal
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle à feuilles de Renoncule / Hydrocotyle fausse renoncule
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2e) :

<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambroisie à feuilles d'armoise
---	--------------------------------

Espèces invasives potentielles :

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde dans des régions à climat proche (IP2) :

<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise de Chine / Armoise des frères Verlot
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Lilas de Chine / Buddleia de David / Arbre aux papillons
<i>Cenchrus clandestinus</i> (Hochst. ex Chiov.) Morrone, 2010	Kikuyu
<i>Erigeron canadensis</i> L., 1753	Vergerette du Canada / Erigéron du Canada
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergerette de Sumatra
<i>Laurus nobilis</i> L., 1753	Laurier sauce / Laurier d'Apollon
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté / Millet bâtard
<i>Paulownia tomentosa</i> (Thunb.) Steud., 1841	Paulownia impérial
<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López, 1986	Pétasite odorant / Hélioïtrophe d'hiver
<i>Salpichroa organifolia</i> (Lam.) Baill., 1888	Muguet des pampas
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du cap / Séneçon sud-africain
<i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen, 1987	Sétaire à petites fleurs
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole d'Inde / Sporobole tenace

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase
--	------------------

Plante accidentelle, ayant tendance à envahir les milieux naturels et connue pour être envahissante ailleurs dans le monde dans les milieux naturels (IP4) :

<i>Pistia stratiotes</i> L., 1753	Laitue d'eau
<i>Salvinia molesta</i> D.S.Mitch., 1972	Salvinie géante

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822	Mimosa argenté
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable à feuilles de frêne / Erable negundo
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Erable sycomore / Erable faux-platane
<i>Anthemis maritima</i> L., 1753	Camomille maritime
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident feuillé / Bident à fruits noirs
<i>Bidens radia</i> Thuill., 1799	Bident radié
<i>Bidens vulgata</i> Greene, 1899	Bident vulgaire
<i>Brassica napus</i> L., 1753	Colza
<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Eventail de Caroline, Cabombe de Caroline

<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>Carpobrotus edulis</i>	Hybride entre le Carpobrote à feuilles en sabre et le Carpobrote doux
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br., 1926	Carpobrote doux
<i>Centipeda cunninghamii</i> (DC.) A.Braun & Asch., 1867	Centipèda de Cunningham
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd., 1798	Montie perfoliée / Claytonie perfoliée
<i>Cotula coronopifolia</i> L., 1753	Cotule à feuilles de sénebière
<i>Crocasmia</i> x <i>crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br., 1932	Montbrétia
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam., 1791	Souchet robuste
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees, 1840	Scirpe de buenos aires
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees, 1841	Eragrostide pectinée
<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Galéga officinal / Sainfoin d'Espagne
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Patate de Virginie / Topinambour
<i>Hippophae rhamnoides</i> L., 1753	Bourdaie marine / Argousier
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine géante / Balsamine glanduleuse / Balsamine de l'Himalaya / Grande balsamine
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Elodée crépue
<i>Leymus arenarius</i> (L.) Hochst., 1848	Gourbet / Elyme des sables
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell, 1935	Lindernie fausse-gratiolle
<i>Panicum barbipulvinatum</i> Nash, 1900	Panic occidental
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique / Phytolaque d'Amérique
<i>Populus alba</i> L., 1753	Peuplier blanc
<i>Potentilla indica</i> (Andrews) Th.Wolf, 1904	Fraisier de Duchesne / Fraisier des indes
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier palme / Laurier cerise
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784 [nom. et typ. cons.]	Cerisier tardif / Cerisier noir / Cerisier d'automne
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Lam.) Spach, 1834	Noyer du Caucase / Pterocarier à feuilles de frêne / Ptérocaryer du Caucase
<i>Saururus cernuus</i> L., 1753	Lézardelle penchée
<i>Spiraea</i> x <i>billiardii</i> Hérincq, 1857	Spirée blanche x s. de Douglas
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) Kuntze, 1891	Faux kikuyu, Chiendent de bœuf
<i>Symphyotrichum squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	Aster écailleux
<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnérie en spirale
<i>Xanthium orientale</i> subsp. <i>italicum</i> (Moretti) Greuter, 2003	Lampourde d'Italie
<i>Yucca gloriosa</i> L., 1753	Yucca superbe

Espèces à surveiller

Plante exogène causant des problèmes graves à la santé humaine, n'ayant pas de tendance au développement d'un caractère envahissant, mais connue pour être envahissante ailleurs dans le monde dans les milieux naturels ou fortement influencés par l'Homme (AS1).

<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambroisie vivace
<i>Ambrosia trifida</i> L., 1753	Ambroisie trifide
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent., 1799	Mûrier à papier / Broussonétia à papier

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant en milieu naturel n'est pas connu ailleurs dans le monde dans des régions à climat proche (AS2) :

<i>Amaranthus powellii</i> subsp. <i>powellii</i> S.Watson, 1875	Amaranthe hybride
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC., 1821	Alysson blanc
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon
<i>Ceratochloa cathartica</i> (Vahl) Herter, 1940	Brome de Willdenow / Brome purgatif
<i>Cyperus esculentus</i> L., 1753	Souchet comestible
<i>Delosperma cooperi</i> (Hook.f.) L.Bolus, 1927	Délosperme de Cooper, Pourpier de Cooper
<i>Epilobium brachycarpum</i> C.Presl, 1831	Épilobe d'automne
<i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip., 1865	Vergerette / Vergerette à fleurs nombreuses
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC., 1836	Vergerette mucronée / Pâquerette des murailles
<i>Eschscholzia californica</i> Cham., 1820	Pavot de Californie
<i>Euphorbia maculata</i> L., 1753	Euphorbe maculée / Euphorbe tachée
<i>Euphorbia prostrata</i> Aiton, 1789	Euphorbe prostrée
<i>Lepidium draba</i> L., 1753	Cardaire drave / Passerage drave
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli, 1875	Onagre de Lamarck / Onagre à sépales rouges / Onagre à grandes fleurs
<i>Oenothera x fallax</i> Renner, 1917	Onagre trompeuse
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth, 1822	Oxalide à feuilles larges / Oxalis à feuilles larges
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michx., 1803	Panic des rizières / Panic à fleurs dichotomes / Millet glabre / Millet dichotome
<i>Paronychia argentea</i> Lam., 1779	Paronyque argentée
<i>Polypogon viridis</i> (Gouan) Breistr., 1966	Polypogon vert
<i>Sedum cespitosum</i> (Cav.) DC., 1828	Orpin gazonnant
<i>Soliva sessilis</i> Ruiz & Pav., 1794	Solivelle du Chili, Soliva pterosperme

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :

<i>Acanthus mollis</i> L., 1753	Acanthe molle / Acanthe mou / Grande acanthe
<i>Agave americana</i> L., 1753	Agave d'Amérique
<i>Albizia julibrissin</i> Durazz., 1772	Albizia, Arbre à soie
<i>Allium triquetrum</i> L., 1753	Ail à trois angles / Ail triquètre
<i>Amelanchier spicata</i> (Lam.) K.Koch, 1869	Amélanchier en épis
<i>Anchusa officinalis</i> L., 1753	Buglosse officinale

<i>Araujia sericifera</i> Brot., 1818	Araujie à soies, Araujie porte-soie, faux kapok, plante cruelle
<i>Arctotheca calendula</i> (L.) Levyns, 1942	Arctothèque souci
<i>Artemisia annua</i> L., 1753	Armoise annuelle
<i>Arundo donax</i> L., 1753	Canne de Provence
<i>Atriplex halimus</i> L., 1753	Arroche halime / Arroche marine
<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia à feuilles de houx
<i>Bidens connata</i> Muhl. ex Willd., 1803	Bident à feuilles connées / Bident conné
<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973	Brome inerme / Brome sans arêtes
<i>Canna indica</i> L., 1753	Canna
<i>Cerastium tomentosum</i> L., 1753	Céraiste tomenteux / Céraiste cotonneux
<i>Cornus sericea</i> L., 1771	Cornouiller soyeux
<i>Cotoneaster coriaceus</i> Franch., 1890	Cotoneaster lacté
<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois, 1902	Cotonéaster de Franchet
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotoneaster horizontal/de Hjelmqvist
<i>Cotoneaster salicifolius</i> Franch., 1885	Cotonéaster à feuilles de saule
<i>Cotoneaster symondsii</i> Standish ex T.Moore, 1861	Cotonéaster de Simons
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell, 1928	Cotonéaster de Waterer
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartw., 1847	Cyprès de Lambert
<i>Cydonia oblonga</i> Mill., 1768	Cognassier
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet, 1826	Genêt blanc / Genêt à fleurs nombreuses
<i>Digitaria aequiglumis</i> (Hack. & Arechav.) Parodi, 1922	Digitaire à glumes égales
<i>Dipsacus laciniatus</i> L., 1753	Cardère à feuilles découpées
<i>Dittrichia viscosa</i> (L.) Greuter, 1973	Inule visqueuse
<i>Dysphania ambrosioides</i> (L.) Mosyakin & Clemants, 2002	Chénopode fausse-ambrosie / Thé du Mexique

<i>Ehrharta erecta</i> Lam., 1786	Ehrharta dressée
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L., 1753	Olivier de bohème / Arbre d'argent / Arbre de paradis
<i>Elaeagnus umbellata</i> Thunb., 1784	Chalef d'automne
<i>Eragrostis curvula</i> (Schrad.) Nees, 1841	Eragrostide courbée, Herbe d'amour
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hornem.) Link, 1827	Eragrostide du Mexique
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Erigeron annuel, Sténactide annuelle
<i>Euonymus japonicus</i> L.f., 1780	Fusain du Japon
<i>Fraxinus pennsylvanica</i> Marshall, 1785	Frêne de Pennsylvanie / Frêne rouge
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertn., 1791	Gazanie
<i>Gleditsia triacanthos</i> L., 1753	Févier d'Amérique
<i>Gypsophila paniculata</i> L., 1753	Gypsophile en panicule
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers., 1807	Hélianthe vivace
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs

<i>Ipomoea purpurea</i> (L.) Roth, 1787	Impomée pourpre, Volubilis
<i>Jacobaea maritima</i> (L.) Pels & Meijden, 2005	Séneçon cinéraire / Cinéraire maritime
<i>Koeleria paniculata</i> Laxm., 1772	Faux savonnier
<i>Koenigia polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à nombreux épis / Renouée de l'Himalaya / Renouée à épis nombreux
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Aubour / Cytise faux-ébénier
<i>Lamium galeobdolon</i> subsp. <i>argentatum</i> (Smejkal) J.Duvign., 1987	Lamier jaune à feuilles argentées / Lamier argenté
<i>Lemna turionifera</i> Landolt, 1975	Lentille d'eau turionifère
<i>Leycesteria formosa</i> Wall., 1824	Arbre à faisans
<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun / Lyciet de barbarie
<i>Medicago arborea</i> L., 1753	Luzerne arborescente
<i>Oloptum miliaceum</i> (L.) Röser & Hamasha, 2012	Faux millet
<i>Opuntia humifusa</i> (Raf.) Raf., 1830	Oponce couché
<i>Oxalis pes-caprae</i> L., 1753	Oxalide pied de chèvre
<i>Passiflora caerulea</i> L., 1753	Passiflore bleue
<i>Phedimus spurius</i> (M.Bieb) 't Hart, 1995	Orpin bâtard
<i>Phyla nodiflora</i> var. <i>minor</i> (Gillies & Hook.) N.O'Leary & Mûlgura, 2012	Phyla à fleurs nodales, Lippia nodiflore, Verveine nodiflore mineure
<i>Pilosella aurantiaca</i> subsp. <i>aurantiaca</i> (L.) F.W.Schultz & Sch.Bip., 1862	Piloselle orangée
<i>Pontederia cordata</i> L., 1753	Pontédérie à feuilles cordées
<i>Pontederia crassipes</i> Mart., 1823	Jacinthe d'eau
<i>Populus x canadensis</i> Moench, 1785	Peuplier du Canada / Peuplier hybride euraméricain
<i>Prunus cerasifera</i> Ehrh., 1784	Prunier myrobolan / Myrobolan
<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier / Cerisier aigre
<i>Prunus lusitanica</i> L., 1753	Prunier du Portugal
<i>Quercus rubra</i> L., 1753	Chêne rouge d'Amérique
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762 [nom. et typ. cons. prop.]	Rhododendron pontique
<i>Rosa multiflora</i> Thunb., 1784	Rosier à nombreuses fleurs / Églantier multiflore
<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	Rosier rugueux
<i>Rubus armeniacus</i> Focke, 1874	Ronce d'Arménie
<i>Selaginella kraussiana</i> (Kunze) A.Braun, 1860	Sélaginelle de Krauss
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre / Grande verge-d'or / Gerbe d'or
<i>Spiraea japonica</i> L.f., 1782	Spirée du Japon
<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas
<i>Trachycarpus fortunei</i> (Hook.) H.Wendl., 1862	Palmier de Chusan
<i>Tradescantia fluminensis</i> Vell., 1829	Misère, Tradescantia de Rio
<i>Zantedeschia aethiopica</i> (L.) Spreng., 1826	Richarde, Arum d'Éthiopie, Arum blanc

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6) :

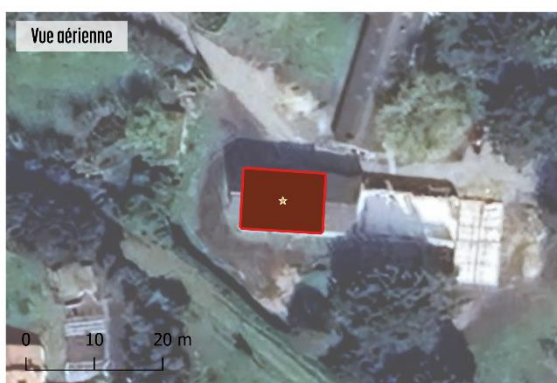
<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la ouate / Herbe aux perruches
<i>Briza maxima</i> L., 1753	Grande brize / Grande amourette
<i>Bunias orientalis</i> L., 1753	Roquette d'Orient / Bunias d'Orient
<i>Celtis australis</i> L., 1753	Micocoulier de Provence / Falabreguier
<i>Cenchrus longisetus</i> M.C.Johnst., 1963	Cenchrus à soies longues, Pennisetum velu, Pennisetum hérissé
<i>Cenchrus macrourus</i> (Trin.) Morrone, 2010	Cenchrus à longue queue
<i>Euphorbia myrsinites</i> L., 1753	Euphorbe de Corse
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Renouée du Turkestan
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv., 1815	Alysson maritime / Corbeille d'argent
<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon
<i>Miscanthus sinensis</i> Andersson, 1855	Roseau de Chine
<i>Nassella tenuissima</i> (Trin.) Barkworth, 1990	Stipe cheveux d'ange
<i>Oenothera rosea</i> L'Hér. ex Aiton, 1789	Onagre rosée
<i>Periploca graeca</i> L., 1753	Bourreau des arbres, Périploque de Grèce
<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé / Sumac Amarante
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers., 1805	Sorgho d'Alep
<i>Vinca major</i> L., 1753	Grande pervenche

Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :

<i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm., 1913	Crépis de Nîmes / Crépide de terre-sainte / Salade de lièvre
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada
<i>Juncus tenuis</i> Willd., 1799	Jonc grêle / Jonc ténu

Abondance locale	Forte abondance locale				Faible abondance locale				Non concerné (Absent du territoire à l'état sauvage)						
Naturalisation régionale	Espèce naturalisée ou en cours de naturalisation				Espèce accidentelle		Espèce accidentelle, naturalisée ou en cours de naturalisation								
Caractère envahissant en région	Caractère envahissant avéré		Tendance à être envahissant		Caractère envahissant avéré		Tendance à être envahissant			« IA » autrefois					
Milieux colonisés	Milieu naturel		Milieu naturel ou artificiel		Milieu naturel		Milieu artificiel			Milieu naturel ou artificiel					
			Non concerné		IA ailleurs		IA ailleurs			Non concerné					
Invasive avérée ailleurs en climat similaire	Biodiversité locale	Biodiversité locale et économie	Santé		Biodiversité <u>locale</u>		non		IA ailleurs						
Impacts / Risques à l'échelle régionale	Emergente (e) ou Installée (i)				non concerné										
Dispersion/Fréquence sur le territoire															
Cotation liste EEE	IA1e/i	IA1/3e/i	IA3e/i	IA2e/i	IP3	IP5	IP2	IP4	AS3	AS6	AS2	AS5	AS1	AS4	IP1
	Invasive avérée				Plante potentiellement invasive				Plante à surveiller				Plante potentiellement invasive		

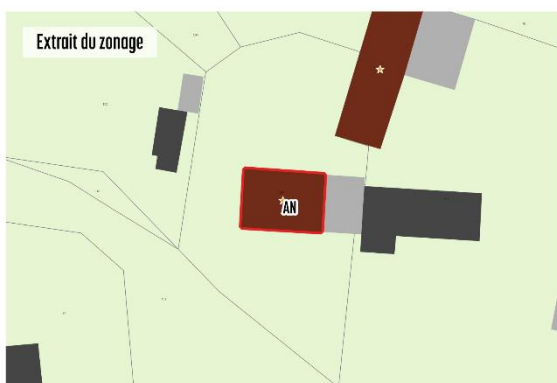
Annexe 6 : Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N



Bois des Tréans

Surface : 99 m²

1

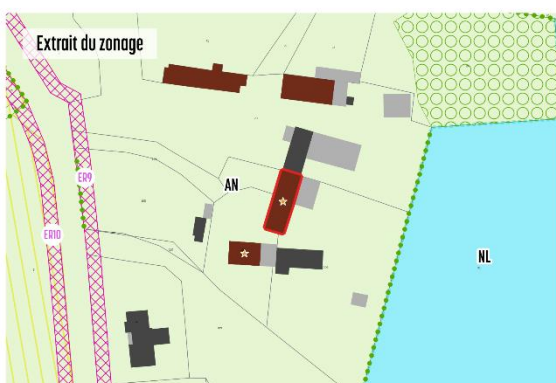


Assainissement / réseau	Autonome
Paysage proche	Hameau rural
Type de bâti	Grange
Enjeu du projet	Conserver l'aspect patrimonial dans son ensemble



Bois des Tréans

Surface : 158 m²



Assainissement / réseau	Autonome
Paysage proche	Hameau rural
Type de bâti	Bâti agricole
Enjeu du projet	Conserver les murs en pierre et au maximum les matériaux initiaux



La Fradouillère

Surface : 84 m²



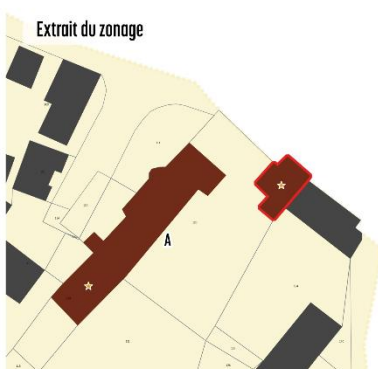
Assainissement / réseau	Autonome
Paysage proche	Hameau rural
Type de bâti	Grange
Enjeu du projet	Conserver l'aspect patrimonial et la concordances des gabarits.



4 rue de la fradouillère

Surface : 53 m²

4



Assainissement / réseau	Autonome
Paysage proche	Hameau rural
Type de bâti	Grange
Enjeu du projet	Conserver l'aspect patrimonial et les matériaux.



Méré

Surface : 50 m²



Assainissement / réseau	Collectif
Paysage proche	Hameau rural
Type de bâti	Dépendance agricole
Enjeu du projet	Conserver l'aspect patrimonial et les matériaux.