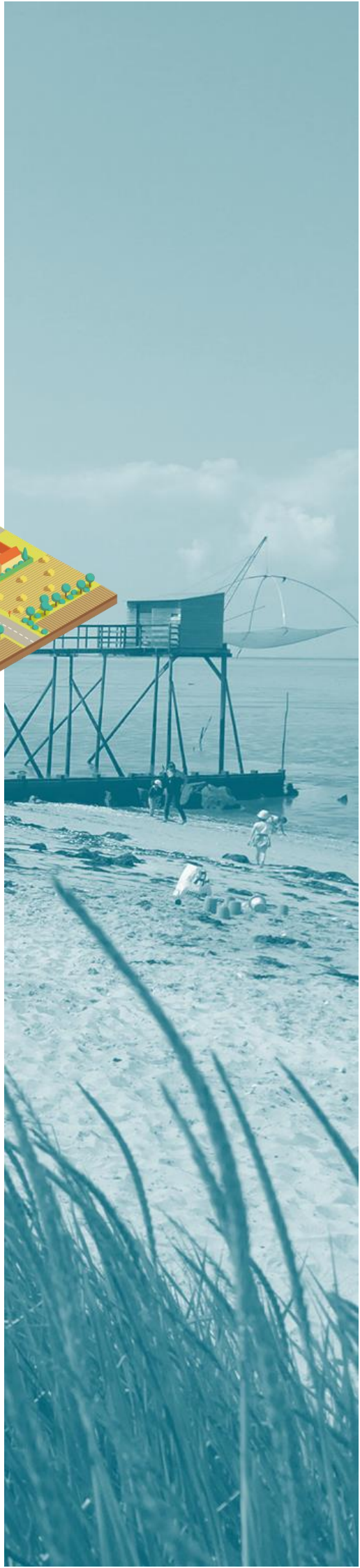
Les Moutiers EN RETZ
La mer à la campagne

PLAN LOCAL D'URBANISME

LES MOUTIERS-EN-RETZ





3.1 Règlement

Arrêt : 26/05/2025

Enquête publique du 29 septembre au 31 octobre 2025

Approbation : 26/01/2026

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

DM EAU

SOMMAIRE

Préambule 5

Mode d'emploi 6
Champ d'application de la règle d'urbanisme 8
Organisation du règlement du PLU 8
Division du territoire en zones 9
Définitions 12
Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone) 20

Dispositions générales du règlement 22

Portée du règlement et des autres règlementations relatives à l'occupation du sol 23
Mixité fonctionnelle et sociale 29
Stationnement 29
Desserte par les voies publiques ou privées 30
Desserte par les réseaux 31
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) 50
Haie ou alignement d'arbres 50
Dispositions liées à la loi littoral 51

Dispositions applicables à la zone urbaine 53

Dispositions applicables au secteur UA1 55
Dispositions applicables au secteur UA2 66
Dispositions applicables au secteur UB 78
Dispositions applicables au secteur UC 90
Dispositions applicables au secteur UVu 101
Dispositions applicables au secteur UVp 112
Dispositions applicables au secteur UE 122
Dispositions applicables au secteur UL1 128
Dispositions applicables au secteur UL2 135

Dispositions applicables à la zone à urbaniser 141

Dispositions applicables au secteur 1AUB 143
Dispositions applicables au secteur 1AUM 153
Dispositions applicables au secteur 1AUE 160

Dispositions applicables à la zone agricole 165

Dispositions applicables au secteur A 167
Dispositions applicables au secteur AN 178
Dispositions applicables au secteur AM 189
Dispositions applicables au secteur AO 195
Dispositions applicables au secteur Aenr 202

Dispositions applicables à la zone naturelle 207

Dispositions applicables au secteur N 209
Dispositions applicables au secteur NL 220
Dispositions applicables au secteur NE 228
Dispositions applicables au secteur NS 234
Dispositions applicables au secteur NP 242
Dispositions applicables au secteur NM 251

ANNEXES 254

Annexe 1 Destinations et sous-destinations 255
Annexe 2 Liste des essences et végétaux 262
Annexe 3 Inventaire des bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial 264
Annexe 4 Règle du Plan de Gestion des Risques Inondation) du bassin Loire Bretagne 2022-2027 332
Annexe 5 : Liste des plantes invasives avérées en Loire-Atlantique 336
Annexe 6 : Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et An 344
Annexe 7 : Cahier des prescriptions architecturales : Les pêcheries au carrelet 349

1

Préambule

Mode d'emploi

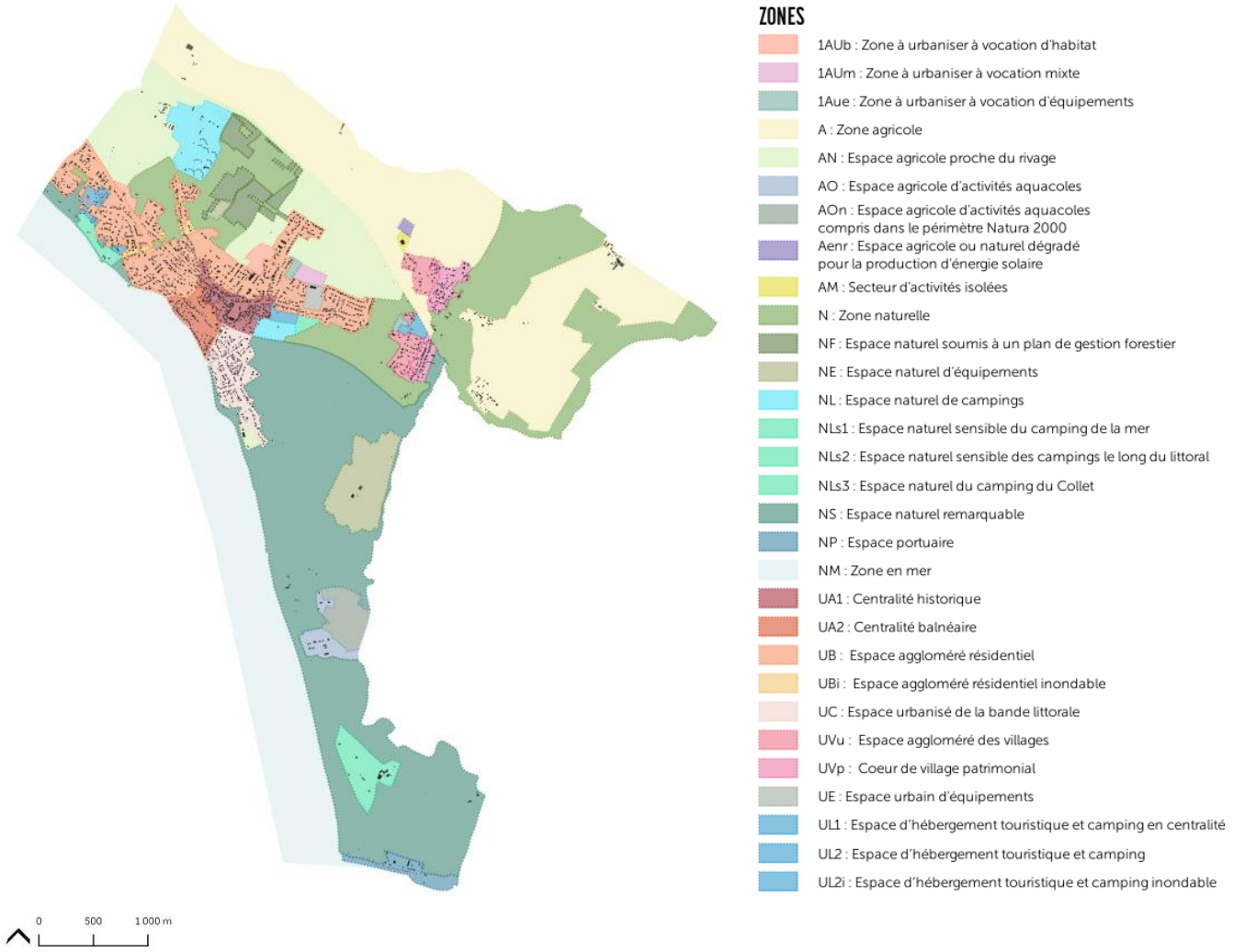
Pour l'application du droit des sols, les deux documents principaux qui s'appliquent sont :

- 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 (règlement graphique – planche zonage) : localiser le terrain concerné 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 (règlement graphique – planche 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).
REGLEMENTS	**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 annexes du règlement. Il faut également consulter 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 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 le terrain. Les OAP thématiques s'appliquent sur l'ensemble du territoire et doivent être systématiquement consultées.
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 le terrain concerné : - le plan et la liste des servitudes (SUP) afin de vérifier que le terrain n'est pas concerné par l'une d'entre elles (liées aux risques, protections, reculs...). - les autres annexes (sanitaires, informations diverses...) pour vérifier si le terrain n'est pas concerné par l'une d'entre elles.



Carte des zones (règlement graphique simplifié pour exemple) – pour étude, consulter les planches zonage 3.2.1 à 3.2.3.

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 aux règlements écrits et graphiques du PLU ainsi qu'aux autres règlements (PPRL, zonage des eaux pluviales urbaines...) .

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 complètent la lecture des règles.

Division du territoire en zones

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

Les zones Urbaines (U)

Secteur UA1 : La centralité historique

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 ».

Secteur UA2 : La centralité balnéaire

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

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

Espace urbanisé de la bande littorale, plus contraint pour sa proximité avec la mer et ses espaces sensibles.

Secteur UVp : Cœur de village patrimonial

Espaces centraux des villages et à leurs espaces patrimoniaux.

Secteur UVu : Espace aggloméré des villages

Espaces plus récemment urbanisés en périphérie des villages historiques.

Secteur UE : Espace urbain d'équipements

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

Zones d'hébergement touristiques et de camping proche de la centralité.

Secteur UL2 : Espace d'hébergement touristique et de camping

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

Zones d'hébergement touristiques et de camping dans l'espace urbanisé situées en zone inondable.

Les zones A Urbaniser

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

Secteur de développement de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Secteur 1AUM : Espace à urbaniser à vocation mixte

Secteur de développement de l'urbanisation à vocation mixte, entre équipements publics en hébergement adapté.

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

Secteur de développement de l'urbanisation à vocation d'équipements.

Les zones Agricoles

Zone A : Zone agricole

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

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

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

Secteur AO : Espace agricole d'activités aquacoles

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

Site naturel ou agricole dégradé pouvant muter et permettre la production d'énergie solaire.

Les zones Naturelles et forestières

Zone N : Zone naturelle

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

Espaces naturels ou peu artificialisés à vocation de camping et/ou de loisirs de plein air. Il comprend **des sous-secteurs NLs** correspondant à des espaces de campings situés en secteurs sensibles (NLs1, NLs2, etc...)

Secteur NE : Espace naturel d'équipements

Espaces naturels, équipés, artificialisées ou non, à vocation d'équipements ainsi que l'ancienne déchetterie.

Secteur NS : Espace naturel remarquable

Espaces naturels remarquables du littoral de la commune, repérés au titre du L121-23 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

Espaces du port du Collet.

Secteur NM : Zone en mer

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 1er 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 ou égale à 100 m^2 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 constructions 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.

Coefficients de pleine terre et de naturalité

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 Coefficients de pleine terre et de naturalité s'obtient par le ratio des surfaces de pleine terre sur la surface totale de l'unité foncière.

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

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

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

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.

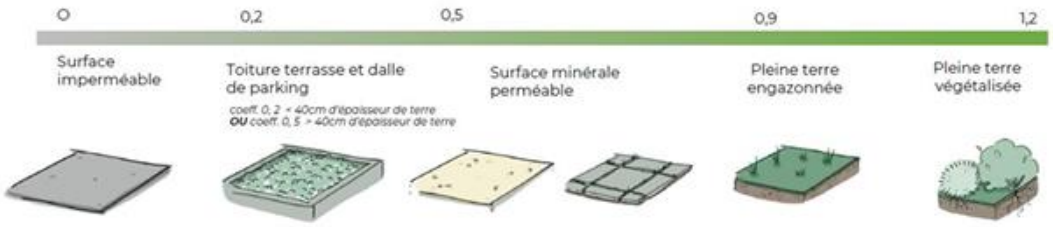


Figure 1 : Pondérations par type de sol pour le calcul du coefficient de naturalité

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.

Eaux résiduaires

Les eaux résiduaires sont des eaux usées ou des matières rejetées lors d'activités industrielles ou domestiques, contenant des déchets et des polluants.

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 ou égale à 100 m^2 et si sa hauteur excède 2 mètres, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

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.**



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

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 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.

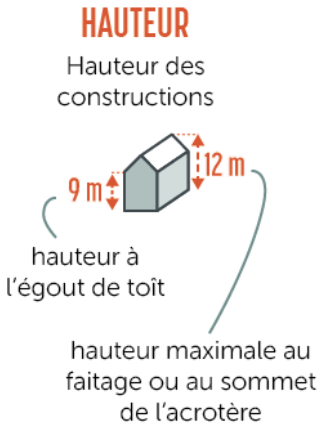
Hauteur

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.



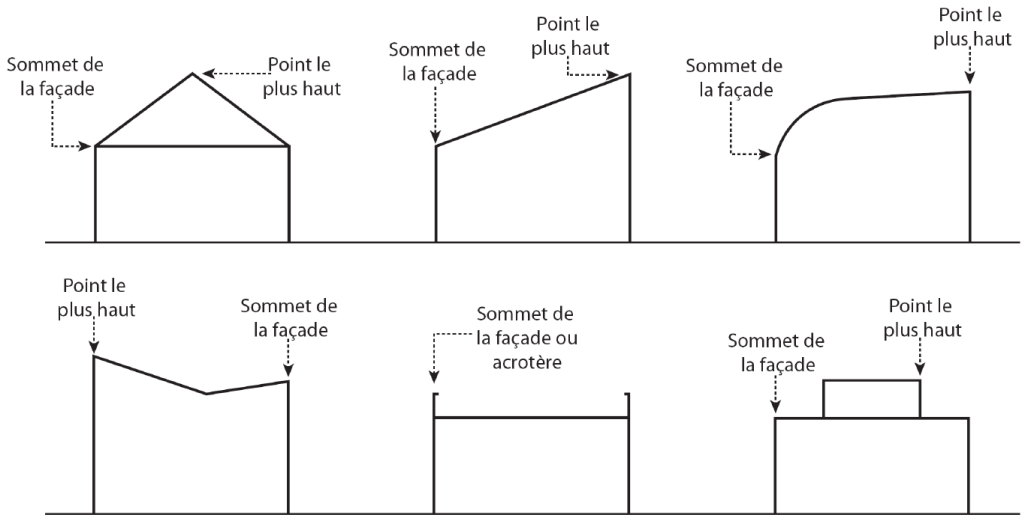


Schéma de représentation des hauteurs et typologies d'architectures.

Liaisons douces

Axes de circulation aménagés pour les déplacements en modes actifs (piétons, cyclistes, etc.), offrant des parcours sécurisés pour les déplacements quotidiens, les loisirs et les activités sportives.

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.

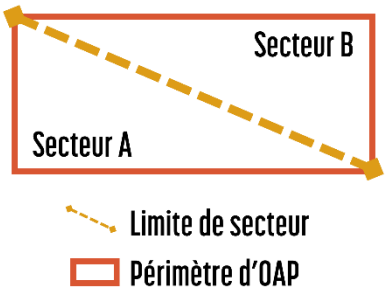
Noue

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.

Pièce d'origine

Cette notion est attachée au patrimoine bâti ancien. La restauration ou réhabilitation doit être faite dans l'esprit du concept architectural de sa création d'origine, c'est-à-dire en utilisant les matériaux similaires à ceux à l'origine de la construction (bois, enduits à la chaux, ferronnerie, briquette, pierre de taille, tuiles, ...). Il s'agit de privilégier la conservation et la mise en valeur des particularismes architecturaux qui font l'originalité et la qualité de la construction.

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.

Ruine

Dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine.

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 contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Véranda

La véranda est une construction légère, couverte et close, accolée et/ou en extension d'un volume principal, généralement en saillie ou le long d'une façade d'une construction. Elle est composée majoritairement de parois vitrées.

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.

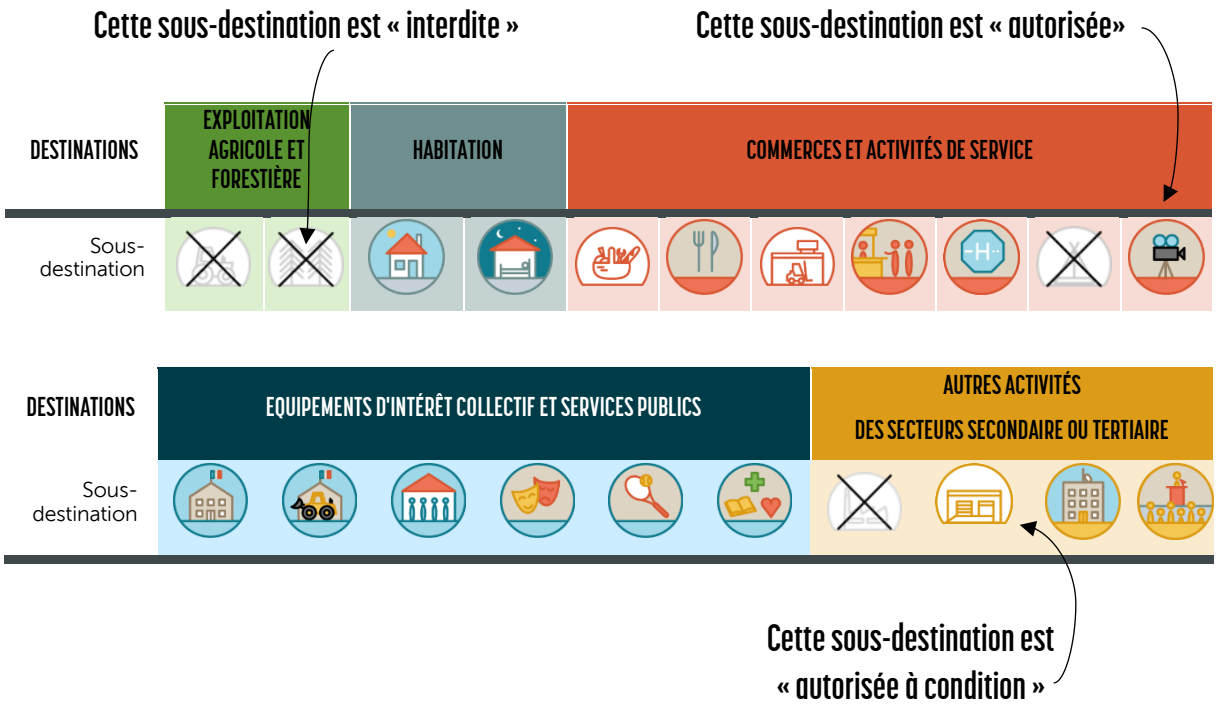
Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du **plan local d'urbanisme** fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une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



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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,			
	- Entrepôt,			
	- Bureau,			
	- Centre de congrès et d'exposition			

2

Dispositions générales du règlement

Portée du règlement et des autres règlementations 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 règles du PLU prévalent sur celles du règlement du lotissement. Le règlement du lotissement ne peut que compéter celui du PLU.

Le règlement du lotissement devient caduc au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

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**. L'édification des clôtures n'est pas obligatoire.

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.

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.

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...).

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 et dans le plan des SUP.

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

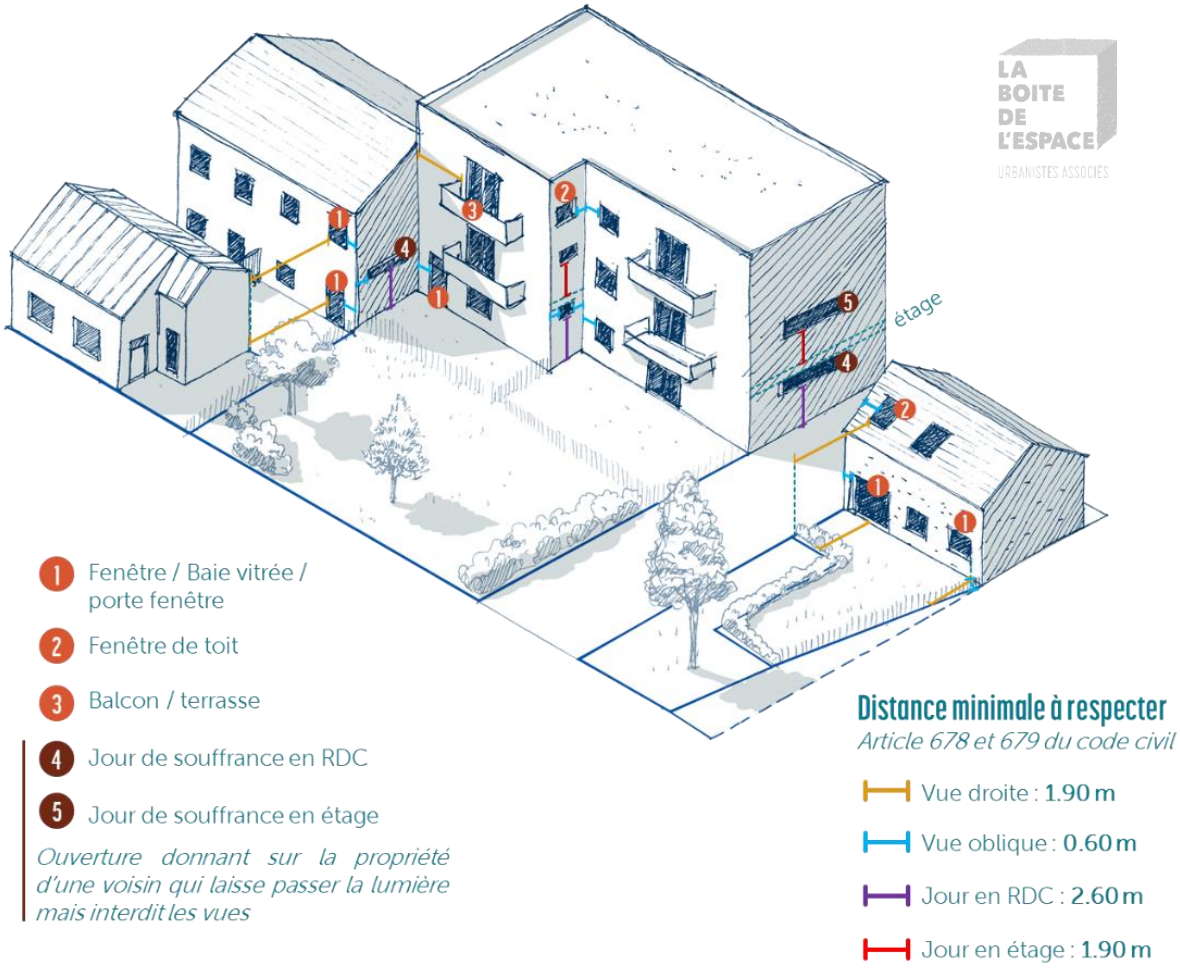
En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis valant division, les règles éditées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

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 maillé 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.

À l'intérieur du périmètre de protection du Monument Historique, des prescriptions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

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 ou grevés par un emplacement réservé, il n'est pas fixé de règles.

Logement « abordable »
La notion de logement abordable comprend notamment 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)...

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, à laquelle 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 changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places doit répondre aux nombres de places attendues pour la nouvelle destination.

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

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.

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.

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 m^2 de surface de plancher par tranche de 10 logements et devra être sécurisé et clos ou couvert.

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 pouvant 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

Le Règlement de zonage eaux pluviales urbaines de Pornic agglo Pays de Retz est opposable à tout nouvel aménagement ou construction ou installation, que le projet soit soumis ou non à une autorisation d'urbanisme, qu'il soit public ou privé. Par rapport au respect de ces coefficients minimums définis, il sera possible d'y déroger selon les règles de dérogation définies à l'article III.1.3 (page 12) du règlement de zonage eaux pluviales urbaines de Pornic agglo Pays de Retz.

En avant-propos ce règlement explicite les objectifs attendus de la gestion des eaux pluviales :

" Gérer les eaux pluviales urbaines, c'est limiter les surfaces imperméables qui empêchent l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol et de s'écouler naturellement.

Une sur imperméabilisation peut conduire à des inondations et à dégrader la qualité de l'eau. La gestion des eaux pluviales est donc essentielle.

Cette ressource doit pouvoir retourner dans le sol, à la nappe phréatique et au cours d'eau sans dégrader notre environnement.

En résumé, la bonne gestion des eaux pluviales répond à 4 enjeux majeurs :

• Assurer l'efficacité des pluies dans la recharge des nappes souterraines, en favorisant l'infiltration sur l'ensemble du territoire (urbain, rural et agricole),

• Participer à l'atteinte du bon état des cours d'eau et milieux aquatiques, tant sur le plan de la qualité que de la quantité,

• Assurer la sécurité des biens et des personnes et la résilience du territoire pour les pluies intenses tout en communiquant sur les risques résiduels,

• Rendre la ville plus agréable à vivre, en participant à son verdissement et à son rafraîchissement pendant les périodes de canicule "

Les prescriptions du règlement de zonage des eaux pluviales s'appliquent sur l'ensemble du territoire sur lequel l'agglomération exerce la compétence Eaux Pluviales Urbaines.

La bonne gestion des eaux pluviale nécessite l'analyse et la connaissance de la qualité des sols de l'unité foncière considérée avant la réalisation des ouvrages prescrits, confer paragraphe IV du règlement de zonage des eaux pluviales.

Ce règlement est annexé au PLU.

Principes fondamentaux de la gestion des eaux pluviales

Afin de limiter les débits d'écoulement des eaux en aval des projets, pour tout nouveau projet de construction, des méthodes utilisant l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sont à privilégier pour compenser l'éventuelle imperméabilisation. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau ou les dispositifs d'assainissement d'eaux usées.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.
Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Coefficients de pleine terre et de naturalité à respecter.

Le règlement de zonage des eaux pluviales de Pornic agglo Pays de Retz prescrit pour les coefficients de pleine terre et de naturalité des seuils minimaux à atteindre sur l'ensemble de son territoire en

fonction d'une typologie d'urbanisation. Il précise que chaque document d'urbanisme peut spécifier des coefficients plus élevés.

Le Règlement du Plan Local d'Urbanisme des Moutiers en Retz spécifie pour chaque secteur les coefficients de pleine terre et de naturalité minimums à respecter.

Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées.

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées. 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 d'un bâtiment ayant une cellule commerciale 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 des prescriptions



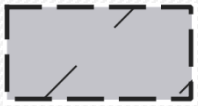
Marges de recul le long des routes départementales

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 des 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 : - 75 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).
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 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- 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 une prescription surfacique (trame inondable au plan des prescriptions) qui précise les règles quelque soit la zone associée.
- Soit par un sous-secteur spécifique indicé par un « i » 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. Les dispositions du PGRI sont rappelées en annexe du règlement.

En l'absence de relevé d'altimétrie précis et exhaustif sur l'ensemble des secteurs identifiés comme soumis à un risque inondable, au niveau de Pornic agglo Pays de Retz, une étude hydro-écologique des bassins versants pour la protection contre les inondations et la restauration des milieux aquatique a permis de délimiter des zones dites inondables.

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 surélévation, évolutions et constructions d'annexes des

constructions existantes (à la date d'approbation du PLU). 2 zones sont indicées :

- UBi
- UL2i

Trame inondable

Sur la base d'une connaissance historique du risque inondation par ruissellement, plusieurs secteurs font l'objet d'une prescription surfacique.

Cf. Zonage – Plan des prescriptions Règlement graphique – Planche « prescriptions » 3.3.1 à 3.3.3

Repère sur le plan des prescriptions



Les nouvelles constructions et extensions pourront être autorisées ou refusées selon le règlement de la zone au regard de la connaissance historique et de l'appréciation du risque sur le secteur concerné.

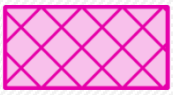
Les nouvelles constructions et extensions pourront être autorisées ou refusées selon le règlement de la zone au regard de la connaissance historique et de l'appréciation du risque sur le secteur concerné.

Emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général (dont la production de logements abordables) 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



N°	Bénéficiaire	Objet	Surface
ER1	Pornic Agglo	Gestion de la digue	0.07 ha
ER2	Pornic Agglo	Liaison douce Les Moutiers-en-Retz / Villeneuve-en-Retz	0.14 ha
ER3	Commune	Voie d'accès véhicules et cheminements piétions et cycle	0.07 ha
ER4	Commune	Equipements publics et hébergement	0.18 ha
ER5	Commune	Production de logements abordables	0.09 ha
ER6	Commune	Production de logements abordables	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 et cycles	0.3 ha
ER10	Commune	Cheminement piétons et cycles	0.31 ha
ER11	Commune	Création d'un bassin de rétention	0.12 ha
ER12	Département	Passage piétons + accès véhicules de secours	0.01 ha
ER13	Commune	Canalisation eaux pluviales	0.03 ha
ER14	Commune	Cheminement piétons et cycles	0.35 ha
ER15	Commune	Cheminement piétons et cycles	0.02 ha

Règle associée à l'emplacement réservé n°5 et n°6 :

ER n°5 : le secteur doit respecter une production de 3 logements abordables.

ER n°6 : le secteur doit respecter une production de 5 logements minimum dont 50% de logements abordables.

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

Repère sur le plan de zonage



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 neuves ou installations d'une emprise au sol supérieure à 10% de la surface bâtie totale 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.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Repère sur le plan de zonage



OAP sectorielle

Au sein des secteurs 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.

OAP thématique

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques concernent tout le 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

Repère sur le plan des prescriptions



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
- 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

Repère sur le plan des prescriptions



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 et d'utilité publique. 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

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 : pierres, briques, enduits 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 en toiture des bâtiments classés ou remarquables ne sont pas autorisés sauf si leur technologie permet une bonne intégration visuelle et s'ils ne sont pas perceptibles depuis l'espace public ;
- 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, les corniches, les encadrements de baies, clés, linteaux de portes, etc…;
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être en matériaux de qualité (zinc, cuivre, aluminium de teinte similaire au zinc).

<u>Restriction à l'utilisation de nouveaux dispositifs modifiant l'aspect originel de la façade :</u>

- 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.

<u>Traitement d'une extension d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial inventorié :</u>

- 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 : pierres, briques, enduits 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, qu'ils soient identifiés ou non, 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

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

Repère sur le plan des prescriptions



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.

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

Repère sur le plan des prescriptions



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) et qu'il n'apporteront pas de gêne aux activités agricoles environnantes ;
- 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 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 m^2 d'emprise au sol ;
- Que le bâtiment ne soit pas situé dans une zone inondable ou soumis à un risque naturel majeur.
- L'extension de bâtis existants situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale, est admise sous réserve que la distance de recul existante ne soit pas diminuée.

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.

Dans le cas de restauration ou de réhabilitation, l'utilisation de matériaux similaires à ceux utilisés à l'origine de la construction et caractéristiques de leur typologie (enduits à la chaux, ferronneries ou boiseries, pierres de taille ou de pays, tuiles ou ardoises ...) doit être privilégiée. Il en va de la conservation et de la mise en valeur des particularismes architecturaux du territoire communal.

Trame verte et bleue :

Cours d'eau et berges à protéger

Repère sur le plan des prescriptions

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.

Zone humide à préserver

Repère sur le plan des prescriptions



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 des prescriptions 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 des prescriptions) 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 interdits dans les zones humides sauf dérogation : 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 :
    - la sécurité des personnes ;
    - 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,
    - 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.

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.

Des dérogations à la préservation stricte de zones humides peuvent être admises en cas de travaux d'intérêt général, notamment équipements collectifs ou production de logements sociaux, ne pouvant justifier d'autres alternatives que d'éviter puis de réduire, l'atteinte totale ou partielle à la préservation de ces milieux.

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 Bretagne et SAGE Baie de Bourgneuf et marais breton).

DISPOSITION 8B-1 du SDAGE :

Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

• équivalente sur le plan fonctionnel,

• équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,

• dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

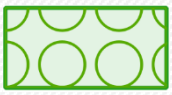
Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration…).

La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

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, arrachages, 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'arrachage 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 arraché 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 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'arrachage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire.
- Dans le cas exclusif de haies arrachées pour la mise en œuvre du PEAN, il est permis une compensation sur l'ensemble du territoire communal

Repère sur le plan des prescriptions



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 au règlement graphique :

- 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).

Les dispositions applicables à la bande de cent mètres interdisent toute extension des constructions existantes.

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 des prescriptions

"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).

Repère sur le plan des prescriptions

''EPR''

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.

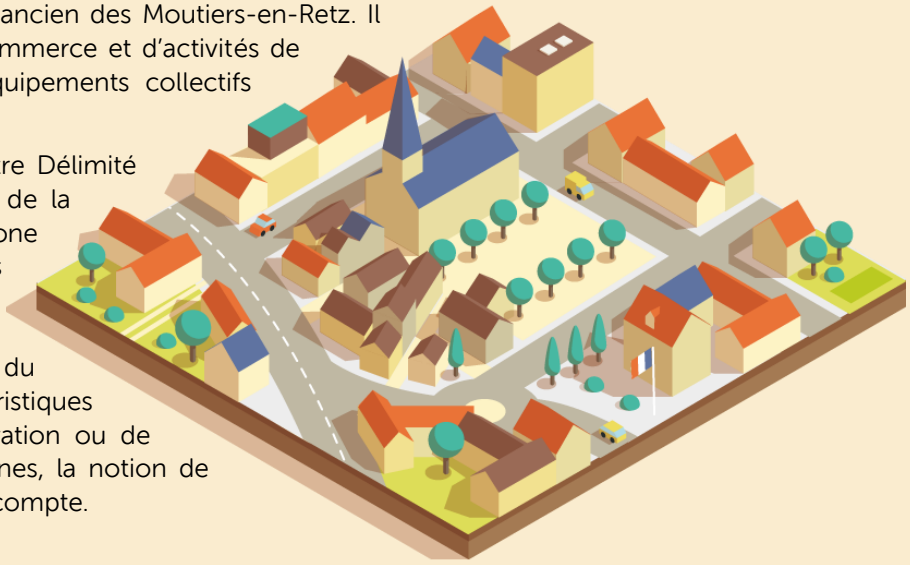
3

Dispositions applicables à la zone urbaine

UA1

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.

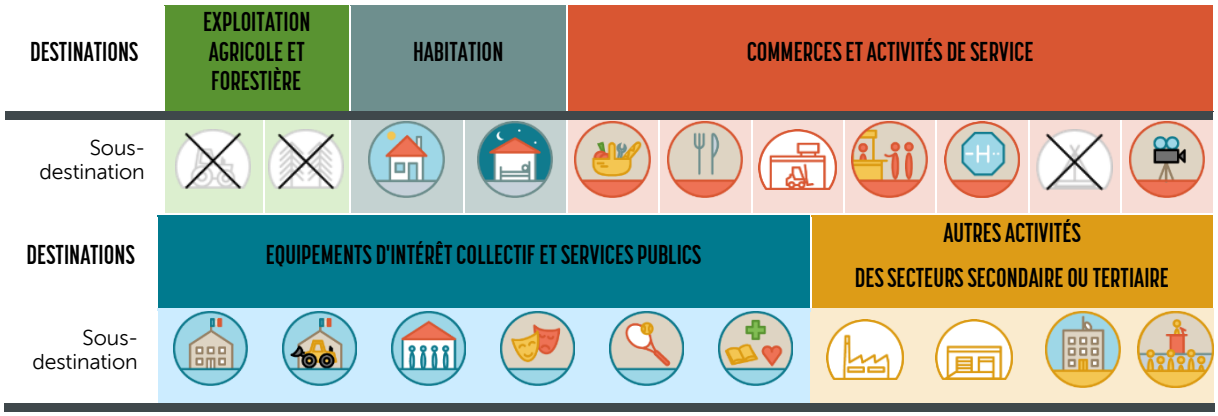


Il coïncide quasiment avec le Périmètre Délimité des Abords du monument historique de la Lanterne des Morts. Dans cette zone d'architecture traditionnelle, où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu, il convient de prendre en compte la préservation du patrimoine bâti et de ses caractéristiques 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



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		X		
	Exploitation forestière		X		
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		X		
	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 Les nouvelles constructions à destination d'industrie et entrepôt sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'environnement résidentiel

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

Activités, les usages et affections du sol autorisés à condition :

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 ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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 m^2 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 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 ou privées

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

Toutefois, un retrait différent pourra être autorisé, voire exigé, notamment pour un alignement sur les constructions existantes dans l'objectif de conserver l'harmonie générale de la rue.

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 retrait existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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 souhaitée entre deux constructions non mitoyennes, sauf contrainte technique justifiée.

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 retrait 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 principales devra respecter au maximum celles des constructions principales 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 être réalisées en harmonie avec 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

À l'intérieur du périmètre de protection du Monument Historique, des prescriptions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

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.

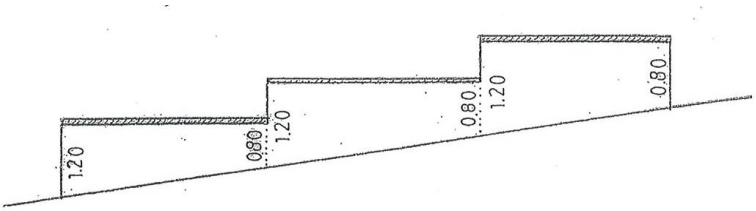
Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

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.

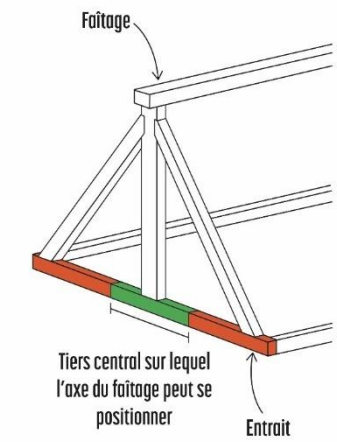
Les murs de clôture sont autorisés en stricte limite du Domaine Public Ferroviaire. Si une haie vive est prévue, celle-ci devra être implantée à deux mètres du Domaine Public Ferroviaire.

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 du terrain 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 tuiles plates sont autorisées en cas de rénovation et d'extension d'une construction comportant ce type de couverture.

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.

Les panneaux solaires en toiture ne sont pas autorisés sauf si leur technologie permet une bonne intégration visuelle et s'ils ne sont pas perceptibles depuis l'espace public.

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

Cheminées :

Les conduits tubulaires d'évacuation des fumées doivent être intégrés à l'intérieur des cheminées. L'extrémité du conduit, s'il est apparent, doit être de couleur noire.

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).

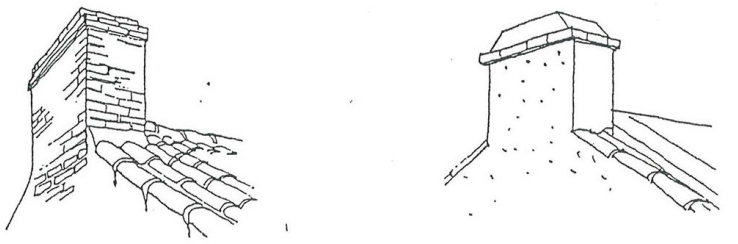


Figure 6

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).

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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. 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.

Pour les vérandas, une attention particulière sera portée à leur bonne intégration sur le bâtiment et dans leur environnement immédiat. Elles pourront être interdites lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remplissent pas ces critères d'intégration.

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 m^2, 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 m^2 doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituants la toiture...).

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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation :Prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière	Coefficient de naturalité minimum à respecter sur l'unité foncière
UA1	20 %	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 m² de surface de plancher.
Bureau,	Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
Centre de congrès et d'exposition	Sans objet

Pour la réalisation des emplacements pour les cycles, il convient de se référer au code de la construction et de l'habitation (Articles L113-18 à L113-20).

L'espace de stationnement des vélos sera situé à un emplacement facile d'accès depuis la voie publique et/ou depuis une des entrées principales des bâtiments desservis. Il sera doté de dispositifs fixes, affectés aux deux roues et spécialement aménagés à cet effet.

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, 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

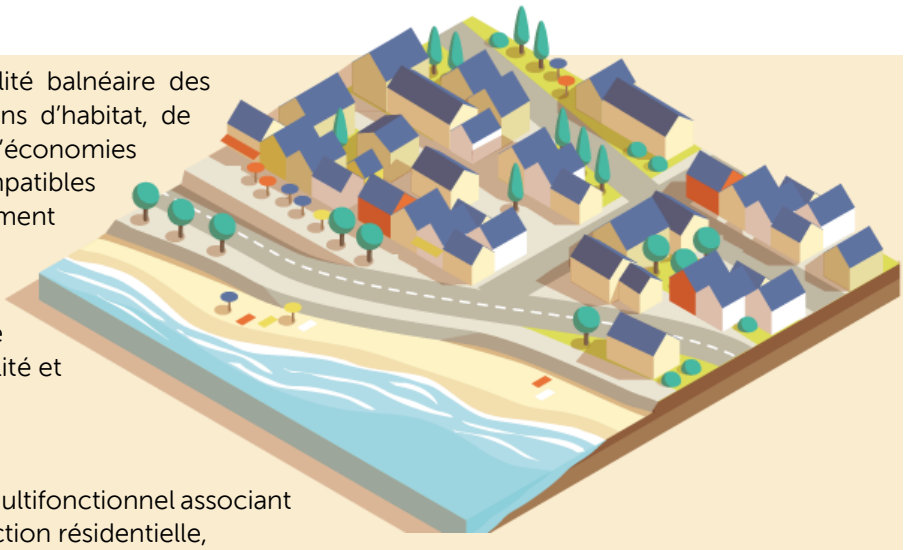
Tout projet devra respecter le règlement de zonage Eaux Pluviales urbaines de Pornic Agglo Pays de Retz.

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 d'éventuels bacs ou conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

UA2

Définition



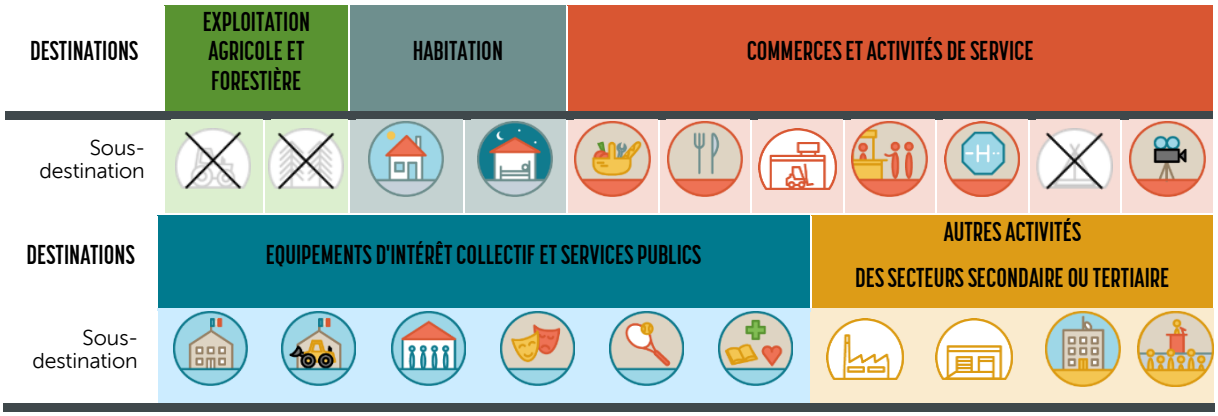
Le secteur UA2 correspond à la centralité balnéaire des Moutiers-en-Retz. Il cumule des fonctions d'habitat, de commerce et d'activités de services, d'économies variées et d'équipements collectifs compatibles avec ces espaces. Il est essentiellement constitué d'un bâti de type balnéaire.

Le secteur UA2 a vocation doit permettre d'accentuer la mixité fonctionnelle en lien direct avec la centralité et la dynamique littorale.

Le 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
- Préserver sa caractéristique de bâti de type balnéaire notamment sur l'Avenue de la mer et le Bd de l'Océan jusqu'au Pré-Vincent,
- Conserver en cas de rénovation les caractéristiques du bâti originel

Destinations et sous-destinations de la zone



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 Les nouvelles constructions à destination d'industrie et entrepôt sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'environnement résidentiel

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

Activités, les usages et affections 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 ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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 m^2 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 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 caves et sous-sols
- 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 ou privées

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

Toutefois, un retrait différent pourra être autorisé, voire exigé, notamment pour un alignement sur les constructions existantes dans l'objectif de conserver l'harmonie générale de la rue.

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 retrait existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit en 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 souhaitée entre deux constructions non mitoyennes, sauf contrainte technique justifiée.

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 retrait 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 principales devra respecter au maximum celles des constructions principales voisines.

Les extensions des constructions devront être réalisées en harmonie avec 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.

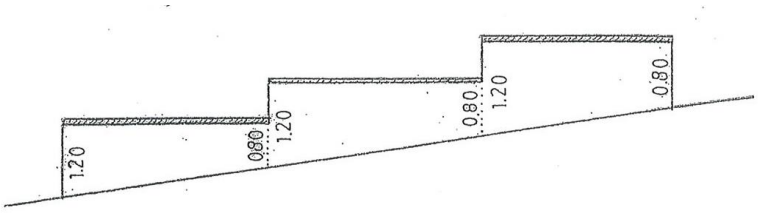
Lorsque les propriétés voisines disposent de murs en pierres (ou avec parement de pierres naturelles de pays), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, ces dispositions peuvent être autorisées pour la clôture du terrain, sous réserve d'une continuité paysagère.

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 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 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.

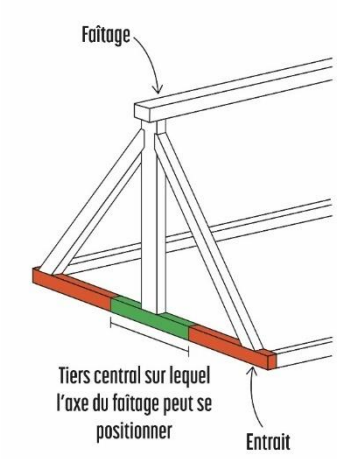
Dans tous les cas, **les éléments « plaques et poteaux béton » sont interdits** sauf pour les soubassements.

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 du terrain 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 tuiles plates sont autorisées en cas de rénovation et d'extension d'une construction comportant ce type de couverture.

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 chêneaux, 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. La taille des cheminées doit être limitée dans le respect de l'architecture locale.

Les conduits tubulaires d'évacuation des fumées doivent être intégrés à l'intérieur des cheminées. L'extrémité du conduit, s'il est apparent, doit être de couleur noire.

Une attention particulière sera portée sur l'intégration dans leur environnement des éventuels panneaux photovoltaïques.

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 présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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 des constructions environnantes.

Pour les vérandas, une attention particulière sera portée à leur bonne intégration sur le bâtiment et dans leur environnement immédiat. Elles pourront être interdites lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remplissent pas ces critères d'intégration.

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 m^2, 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 m^2 doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituants la toiture...).

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 18m^2, 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 ou privées 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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière	Coefficient de naturalité minimum à respecter sur l'unité foncière
UA2 Unité foncière > 800 m²	40 %	40%
UA2 Unité foncière ≤ 800 m²	30 %*	40%

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

**Le coeffcicient de pleine terre de 40% devra être respecté pour des terrains d'une surface inférieure ou égale à 800 m² issus (après division foncière) d'une unité foncière supérieure à 800 m².*

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

Pour la réalisation des emplacements pour les cycles, il convient de se référer au code de la construction et de l'habitation (Articles L113-18 à L113-20).

L'espace de stationnement des vélos sera situé à un emplacement facile d'accès depuis la voie publique et/ou depuis une des entrées principales des bâtiments desservis. Il sera doté de dispositifs fixes, affectés aux deux roues et spécialement aménagés à cet effet.

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 : 5 m (ou 4 m si la rue est en sens unique).
- 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 : 5 m (ou 4 m si la rue est en sens unique).
- 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.

La création de voies privées non ouvertes à la circulation publique et desservant au plus 2 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 urbaines de Pornic Agglo Pays de Retz.

ARTICLE UA2 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

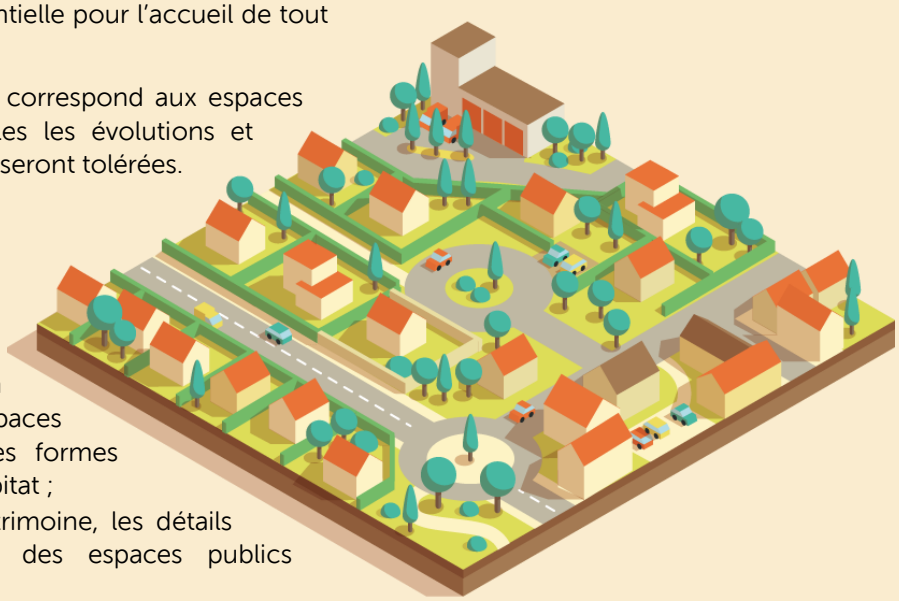
Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

UB

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 aggloméré. 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 UB1 : 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 Les nouvelles constructions à destination d'industrie et entrepôt sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'environnement résidentiel
En secteur UBi	Sont autorisés sous condition : - les extensions de constructions principales uniquement en cas de surélévation et sous réserve que l'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire. - les nouvelles annexes (ou extension d'annexes), limitées à 20m² en cumulé par rapport à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

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

Activités, les usages et affections 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 ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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 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
- *En secteur Ubi* : les caves et sous-sols



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 ou privées

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

Toutefois, un retrait différent pourra être autorisé, voire exigé, notamment pour un alignement sur les constructions existantes dans l'objectif de conserver l'harmonie générale de la rue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit en 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 m^2 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 souhaitée entre deux constructions non mitoyennes, sauf contrainte technique justifiée.

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 retrait 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 principales devra respecter au maximum celles des constructions principales voisines de part et d'autre et également dans la même rue. Les extensions des constructions devront être réalisées en harmonie avec 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.

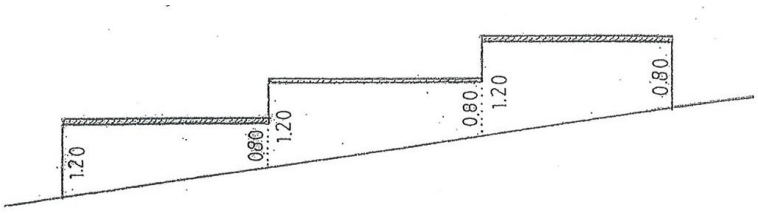
Lorsque les propriétés voisines disposent de murs en pierres (ou avec parement de pierres naturelles de pays), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, ces dispositions peuvent être autorisées pour la clôture du terrain, sous réserve d'une continuité paysagère.

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.

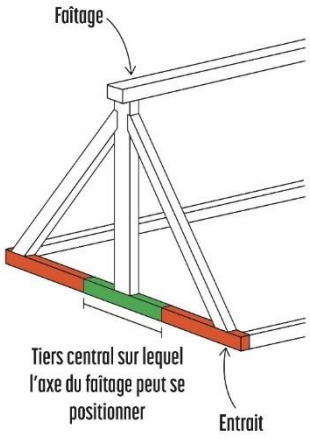
Les murs de clôture sont autorisés en stricte limite du Domaine Public Ferroviaire. Si une haie vive est prévue, celle-ci devra être implantée à deux mètres du Domaine Public Ferroviaire.

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 du terrain 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.

En zone Ubi : les clôtures de doivent pas constituer un obstacle au passage des eaux ni créer un frein à l'évacuation de ces eaux.

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 tuiles plates sont autorisées en cas de rénovation et d'extension d'une construction comportant ce type de couverture.

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 conduits tubulaires d'évacuation des fumées doivent être intégrés à l'intérieur des cheminées. L'extrémité du conduit, s'il est apparent, doit être de couleur noire. Une dérogation à cette règle est possible si une impossibilité technique est démontrée

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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.

Pour les vérandas, une attention particulière sera portée à leur bonne intégration sur le bâtiment et dans leur environnement immédiat. Elles pourront être interdites lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remplissent pas ces critères d'intégration.

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 constituants la toiture...).

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 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 ou privées 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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière	Coefficient de naturalité minimum à respecter sur l'unité foncière
UB	40 %	40%
UBi	60 %	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 Coefficients de pleine terre et de naturalité pourra se faire à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE UB7 : STATIONNEMENT

Nombre de places de stationnement minimal à prévoir	
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 m² de salle
Commerce de gros,	Sans objet
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	Une place de stationnement par 40 m² 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 m² 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 m² de surface de plancher.
Entrepôt,	Sans objet
Bureau,	Une place de stationnement par 40 m² 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 : 5 m (ou 4 m si la rue est en sens unique).
- 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 : 5 m (ou 4 m si la rue est en sens unique).
- 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.

La création de voies privées non ouvertes à la circulation publique et desservant au plus 2 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 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 urbaines de Pornic Agglo Pays de Retz.

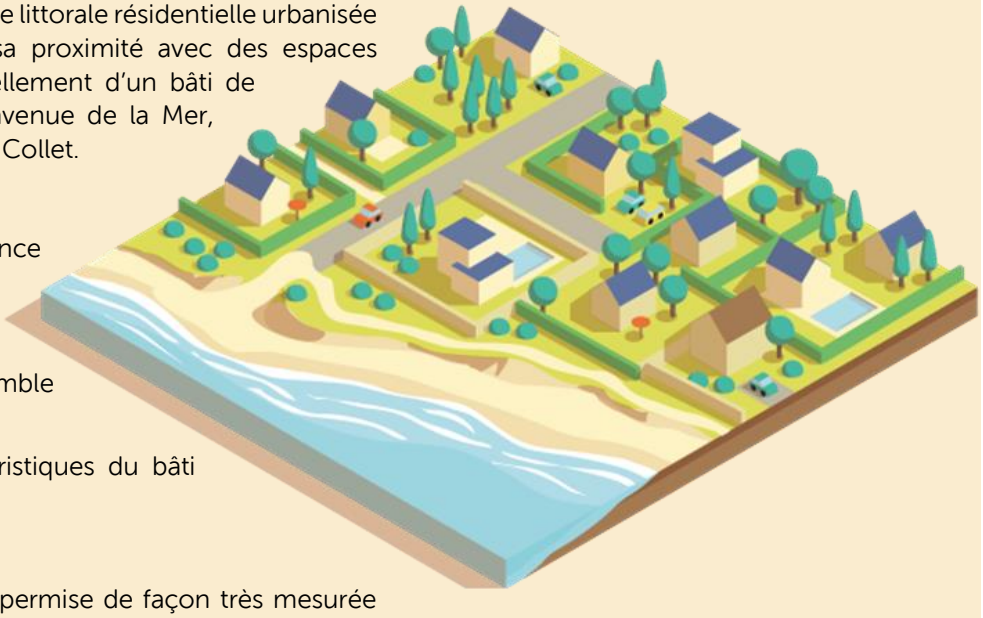
ARTICLE UB 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

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.

UC

Définition

Le **secteur UC** correspond à la bande littorale résidentielle urbanisée à encadrer et à préserver pour sa proximité avec des espaces sensibles. Il est constitué essentiellement d'un bâti de type balnéaire, notamment sur l'avenue de la Mer, l'avenue de Bocandé et la route du Collet.



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.

En cas de rénovation les caractéristiques du bâti originel devraient être conservées.

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 UC1 : 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 affections 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 ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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 m^2 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 caves et sous-sols
- 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 ou privées

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

Toutefois, un retrait différent pourra être autorisé, voire exigé, notamment pour un alignement sur les constructions existantes dans l'objectif de conserver l'harmonie générale de la rue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit en 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 m^2 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 souhaitée entre deux constructions non mitoyennes, sauf contrainte technique justifiée.

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 principales devra respecter au maximum celles des constructions principales voisines de part et d'autre et également dans la même rue. Les extensions des constructions devront être réalisées en harmonie avec 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.

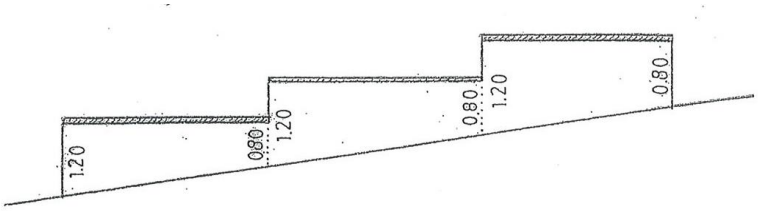
Lorsque les propriétés voisines disposent de murs en pierres (ou avec parement de pierres naturelles de pays), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, ces dispositions peuvent être autorisées pour la clôture du terrain, sous réserve d'une continuité paysagère.

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.

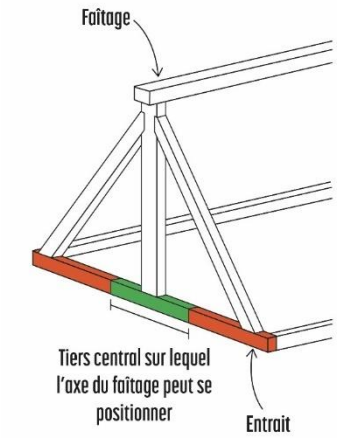
Dans tous les cas, **la brande et les éléments « plaques et poteaux béton » sont interdits** sauf pour les soubassements.

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 du terrain 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 tuiles plates sont autorisées en cas de rénovation et d'extension d'une construction comportant ce type de couverture.

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 conduits tubulaires d'évacuation des fumées doivent être intégrés à l'intérieur des cheminées. L'extrémité du conduit, s'il est apparent, doit être de couleur noire. Une dérogation à cette règle est possible si une impossibilité technique est démontrée.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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.

Pour les vérandas, une attention particulière sera portée à leur bonne intégration sur le bâtiment et dans leur environnement immédiat. Elles pourront être interdites lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remplissent pas ces critères d'intégration.

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 m^2, 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 m^2 doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituants la toiture...).

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 m^{22}, 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 ou privées 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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière	Coefficient de naturalité minimum à respecter sur l'unité foncière
UC	50 %	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 Coefficients de pleine terre et de naturalité pourra se faire à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE UC7 : STATIONNEMENT

Nombre de places de stationnement minimal à prévoir	
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 : 5 m (ou 4 m si la rue est en sens unique).
- 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 : 5 m (ou 4 m si la rue est en sens unique).
- 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.

La création de voies privées non ouvertes à la circulation publique et desservant au plus 2 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 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 urbaines de Pornic Agglo Pays de Retz.

ARTICLE UC10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

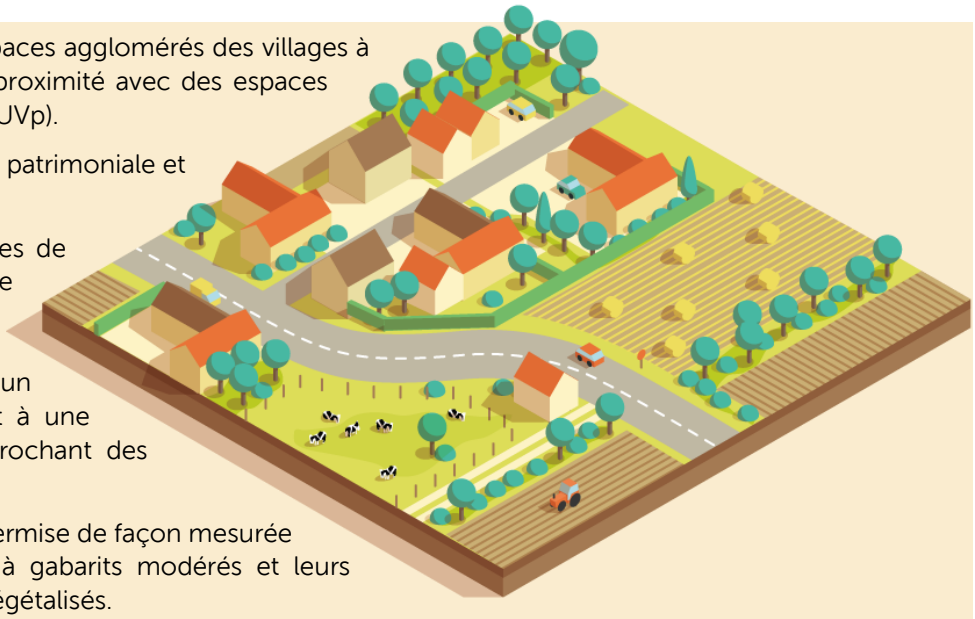
Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

UVu

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		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 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,			✓	Voir tableau page suivante
	Entrepôt,			✓	Voir tableau page suivante
	Bureau,		✕		
	Centre de congrès et d'exposition		✕		

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

Les nouvelles constructions à destination d'industrie et entrepôt sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'environnement résidentiel

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

Activités, les usages et affections 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 ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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 m^2 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 ou privées

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

Toutefois, un retrait différent pourra être autorisé, voire exigé, notamment pour un alignement sur les constructions existantes dans l'objectif de conserver l'harmonie générale de la rue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit en 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 m^2 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 souhaitée entre deux constructions non mitoyennes, sauf contrainte technique justifiée.

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 retrait 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 principales devra respecter au maximum celles des constructions principales voisines de part et d'autre et également dans la même rue. Les extensions des constructions devront être réalisées en harmonie avec 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.

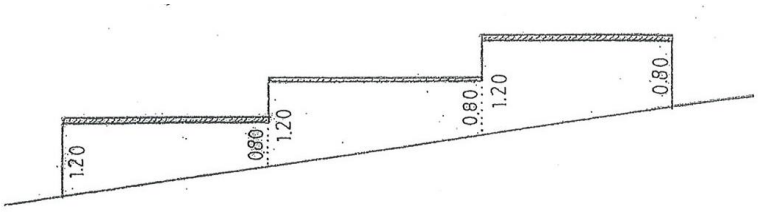
Lorsque les propriétés voisines disposent de murs en pierres (ou avec parement de pierres naturelles de pays), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, ces dispositions peuvent être autorisées pour la clôture du terrain, sous réserve d'une continuité paysagère.

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.



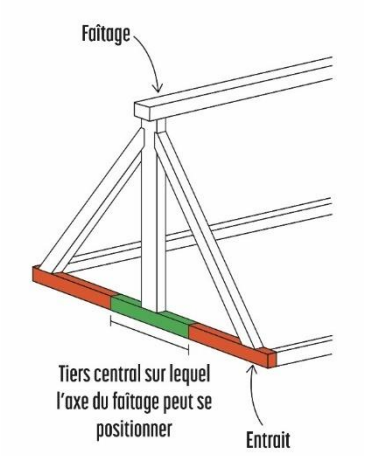
Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront :

- 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 tuiles plates sont autorisées en cas de rénovation et d'extension d'une construction comportant ce type de couverture.

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 conduits tubulaires d'évacuation des fumées doivent être intégrés à l'intérieur des cheminées. L'extrémité du conduit, s'il est apparent, doit être de couleur noire. Une dérogation à cette règle est possible si une impossibilité technique est démontrée.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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.

Pour les vérandas, une attention particulière sera portée à leur bonne intégration sur le bâtiment et dans leur environnement immédiat. Elles pourront être interdites lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remplissent pas ces critères d'intégration.

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 m^2, 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 m^2 doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituants la toiture...).

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 m^2, 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 ou privées 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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière	Coefficient de naturalité minimum à respecter sur l'unité foncière
UVu	45 %	50%

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	
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 : 5 m (ou 4 m si la rue est en sens unique).
- 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 : 5 m (ou 4 m si la rue est en sens unique).
- 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.

La création de voies privées non ouvertes à la circulation publique et desservant au plus 2 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 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 urbaines de Pornic Agglo Pays de Retz.

ARTICLE UVu 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

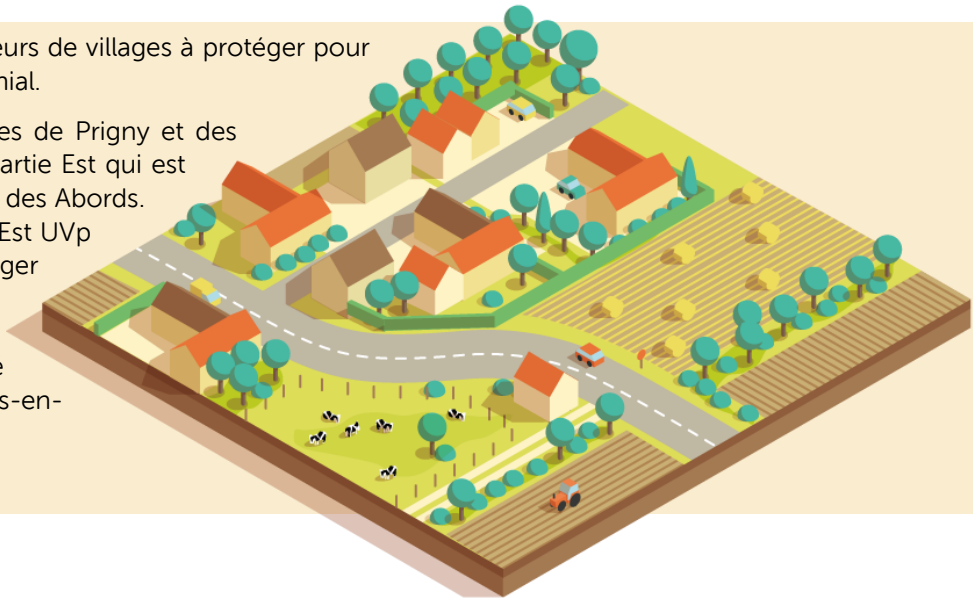
Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

UVp

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 affections 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 ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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 m^2 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 ou privées

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

Toutefois, un retrait différent pourra être autorisé, voire exigé, notamment pour un alignement sur les constructions existantes dans l'objectif de conserver l'harmonie générale de la rue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit en 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 m^2 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 souhaitée entre deux constructions non mitoyennes, sauf contrainte technique justifiée.

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 retrait 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 principales devra respecter au maximum celles des constructions principales voisines de part et d'autre et également dans la même rue. Les extensions des constructions devront être réalisées en harmonie avec 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

À l'intérieur du périmètre de protection du Monument Historique, des prescriptions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

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.

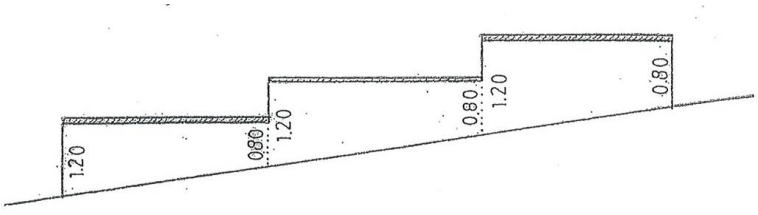
Lorsque les propriétés voisines disposent de murs en pierres (ou avec parement de pierres naturelles de pays), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, ces dispositions peuvent être autorisées pour la clôture du terrain, sous réserve d'une continuité paysagère.

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 :

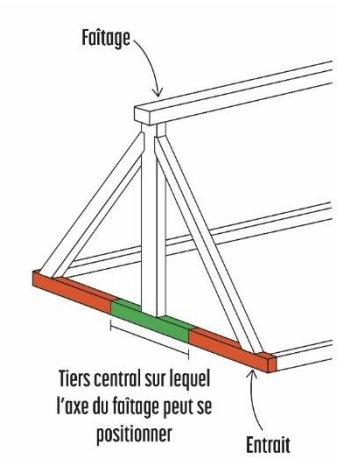
- soit maçonnés recouverts d'un enduit ou d'un parement de pierres naturelles de pays ;
- soit en pierres naturelles de pays ;

- 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 tuiles plates sont autorisées en cas de rénovation et d'extension d'une construction comportant ce type de couverture.

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.

Les panneaux solaires en toiture ne sont pas autorisés sauf si leur technologie permet une bonne intégration visuelle et s'ils ne sont pas perceptibles depuis l'espace public.

Egout du toit : Les dispositifs de collecte des eaux pluviales devront s'intégrer à la toiture par des chêneaux, dalles nantaises, bandeaux ou génoise 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.

Les conduits tubulaires d'évacuation des fumées doivent être intégrés à l'intérieur des cheminées. L'extrémité du conduit, s'il est apparent, doit être de couleur noire.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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. Sur les façades visibles depuis l'espace publique, ils auront des proportions plus hautes que larges à l'exception des garages.

Pour les vérandas, une attention particulière sera portée à leur bonne intégration sur le bâtiment et dans leur environnement immédiat. Elles pourront être interdites lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remplissent pas ces critères d'intégration.

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 m^2, 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 m^2 doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituants la toiture...).

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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière	Coefficient de naturalité minimum à respecter sur l'unité foncière
UVp	40 %	50%

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 : 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, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée en double sens : 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 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 urbaines de Pornic Agglo Pays de Retz.

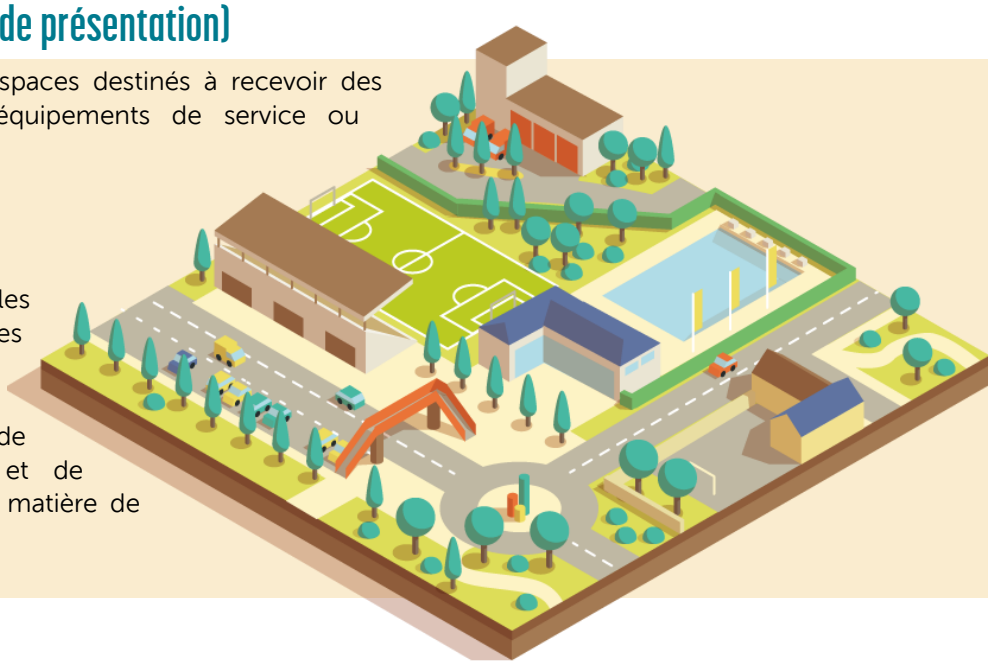
ARTICLE UVP 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

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.

UE

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		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 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 affections 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 ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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 ou privées

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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière	Coefficient de naturalité minimum à respecter sur l'unité foncière
UE	20 %	40%

ARTICLE UE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour la réalisation des emplacements pour les cycles, il convient de se référer au code de la construction et de l'habitation (Articles L113-18 à L113-20).

L'espace de stationnement des vélos sera situé à un emplacement facile d'accès depuis la voie publique et/ou depuis une des entrées principales des bâtiments desservis. Il sera doté de dispositifs fixes, affectés aux deux roues et spécialement aménagés à cet effet.

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 urbaines de Pornic Agglo Pays de Retz.

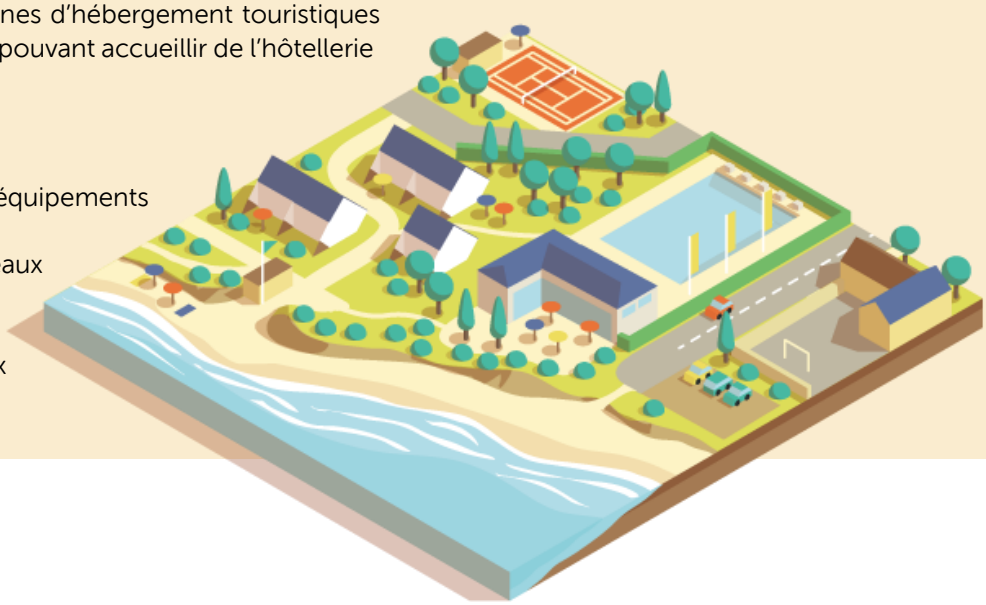
ARTICLE UE 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

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

UL1

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 UL11 : 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 affections 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 ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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 ou privées

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 en 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.

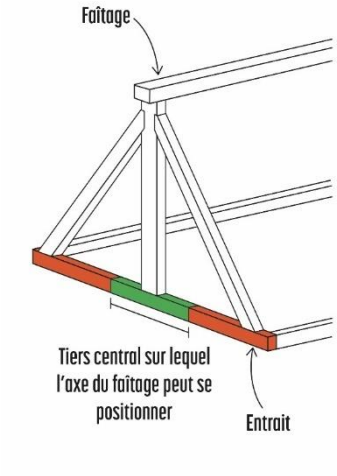
L'ensemble doublé ou non d'une haie vive est limité à une hauteur maximale de 1 m 80.

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 du terrain 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 m^2, 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 m^2 doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituants la toiture...).

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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière	Coefficient de naturalité minimum à respecter sur l'unité foncière
UL1	40 %	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 urbaines de Pornic Agglo 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

UL2

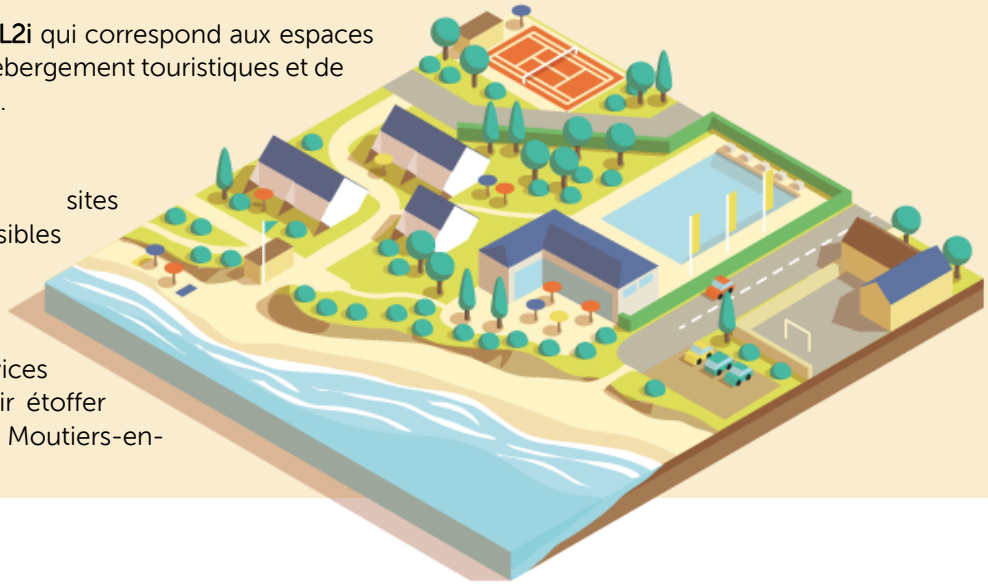
Définition (extrait du rapport de présentation)

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		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 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		X		
	Exploitation forestière		X		
Habitation	Logement		X		
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,		X		
	Restauration,		X		
	Commerce de gros,		X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,		X		
	Hôtels		X		
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma		X		
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,		X		
	Entrepôt,		X		
	Bureau,		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X		

En secteur UL2i :

Sont autorisées sous condition :

- les extensions de constructions principales uniquement en cas de surélévation (et sous réserve que l'extension projetée ne crée pas de logement ou d'hébergement supplémentaire).

- les nouvelles annexes (ou extension d'annexes), limitées à 20m² en cumulé par rapport à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

ARTICLES UL2 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Activités, les usages et affections 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 ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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 ou privées

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 en 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

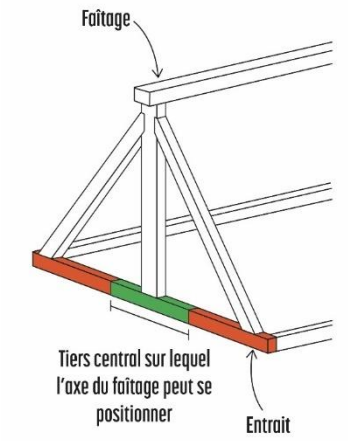
Les clôtures doivent être constituées par un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum, granité et de couleurs.

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 du terrain 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.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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 m^2, 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 m^2 doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituants la toiture...).

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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière	Coefficient de naturalité minimum à respecter sur l'unité foncière
UL2	40 %	40%
UL2i	60 %	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 urbaines de Pornic Agglo Pays de Retz.

ARTICLE UL2 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

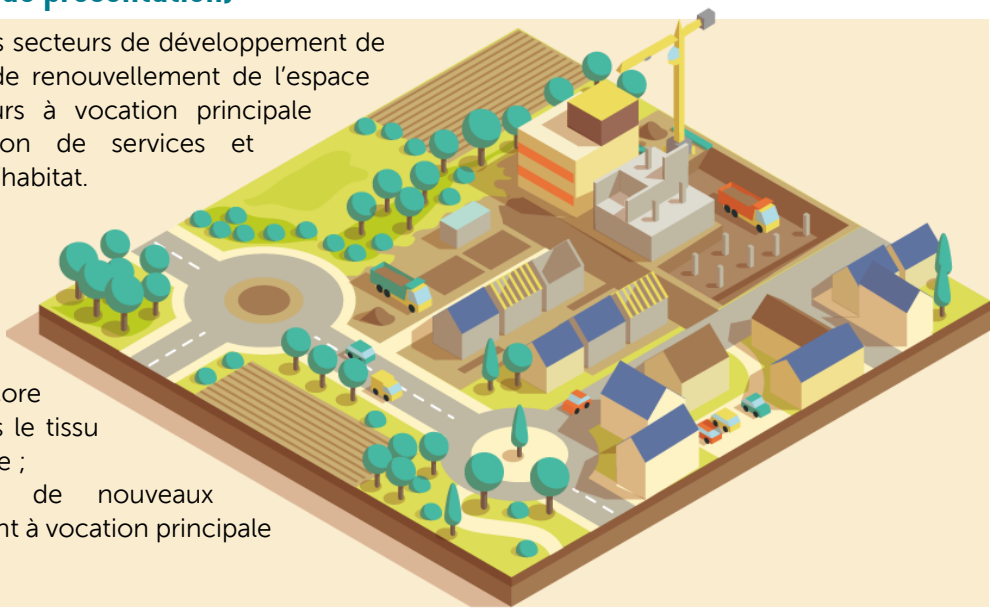
Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets

Dispositions applicables à la zone à urbaniser

1AUb

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 ;
- Combler 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 affections 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 ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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 m^2 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 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, privées 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

Une distance minimale de 1 m est souhaitée entre deux constructions non mitoyennes, sauf contrainte technique justifiée.

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
Zone 1AUb Destinations autorisées hors équipements d'intérêt collectif et services publics	6m	10 m
Zone spécifique inscrite dans l'OAP n°2 de l'Olivier	8,5m	12,5 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.

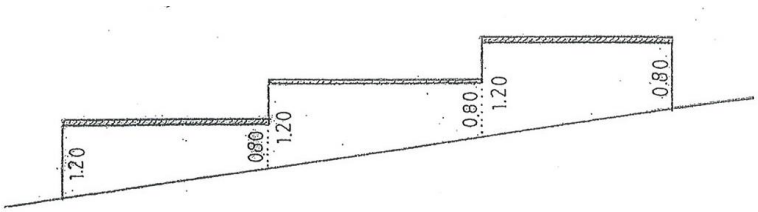
Lorsque les propriétés voisines disposent de murs en pierres (ou avec parement de pierres naturelles de pays), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, ces dispositions peuvent être autorisées pour la clôture du terrain, sous réserve d'une continuité paysagère.

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.

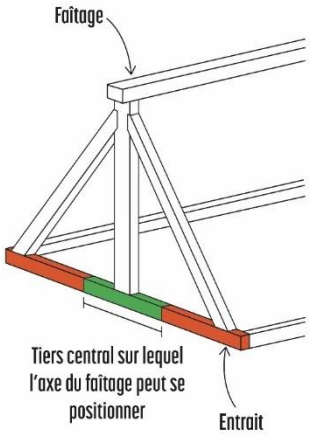
Dans tous les cas, **la brande et les éléments « plaques et poteaux béton » sont interdits** sauf pour les soubassements.

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 du terrain 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 tuiles plates sont autorisées en cas de rénovation et d'extension d'une construction comportant ce type de couverture.

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 présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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.

Pour les vérandas, une attention particulière sera portée à leur bonne intégration sur le bâtiment et dans leur environnement immédiat. Elles pourront être interdites lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remplissent pas ces critères d'intégration.

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 constituants la toiture...).

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 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 ou privées 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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière	Coefficient de naturalité minimum à respecter sur l'unité foncière
1AUB	40 %	50%

Toute opération d'ensemble devra organiser les futurs terrains 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	
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 : 5 m (ou 4 m si la rue est en sens unique).
- 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 : 5 m (ou 4 m si la rue est en sens unique).
- 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.

La création de voies privées non ouvertes à la circulation publique et desservant au plus 2 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 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 urbaines de Pornic Agglo 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.

1AUM

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		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 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 affections 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 ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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 et privées

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

Une distance minimale de 1 m est souhaitée entre deux constructions non mitoyennes, sauf contrainte technique justifiée.

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 tuiles plates sont autorisées en cas de rénovation et d'extension d'une construction comportant ce type de couverture.

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.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé(recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière	Coefficient de naturalité minimum à respecter sur l'unité foncière
1AUm	30 %	50%

Toute opération d'ensemble devra organiser les futurs terrains et leur potentiel d'emprise pour permettre le respect du Coefficients de pleine terre et de naturalité 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 les besoins liés au nombre d'hébergements et à 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 urbaines de Pornic Agglo 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		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 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 affections du sol autorisés à condition :

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 ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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 aires d'accueil de camping-car, uniquement autorisées sur le secteur des Sables
- Les maisons funéraires, uniquement autorisée dans le secteur en continuité du cimetière

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 et privées

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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière	Coefficient de naturalité minimum à respecter sur l'unité foncière
1AUE	25 %	40%

Toute opération d'ensemble devra organiser les futures terrains 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 urbaines de Pornic Agglo 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

A

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 A 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 **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. La diversification dans les bâtiments existants dans le cadre d'un changement d'usage est autorisée 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 o Les logements de fonction s'ils sont justifiés par l'activité agricole et dans le respect de la loi Littoral
	- L'extension des habitations existantes ne pourra excéder 30% d'emprise au sol dans la limite de 50 m^2 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 40 m^2 - Le changement de destination en habitation est autorisé uniquement pour les bâtiments repérés à l'annexe 6 du présent règlement et à condition de respecter les prescriptions de cette annexe.
	- L**es 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 ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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 et privées

Le nu des façades des constructions principales devra s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 1 m.

Toutefois, un retrait différent pourra être autorisé, voire exigé, notamment pour un alignement sur les constructions existantes dans l'objectif de conserver l'harmonie générale de la rue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions respecteront un retrait minimal de 10 mètres vis-à-vis des limites des terrains riverains bâtis 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 faîtage n'engendrant pas de nuisances particulières comme les logements de fonction.

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 de 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 et privées

Le nu des façades des constructions principales devra s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 1 m.

Toutefois, un retrait différent pourra être autorisé, voire exigé, notamment pour un alignement sur les constructions existantes dans l'objectif de conserver l'harmonie générale de la rue.

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 retrait existant.
- 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) ;
- 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 de recul. Cf. partie « Dispositions générales du règlement » : marges de recul le long des routes départementales. .



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques , privées 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.

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, privées 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 s	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'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.

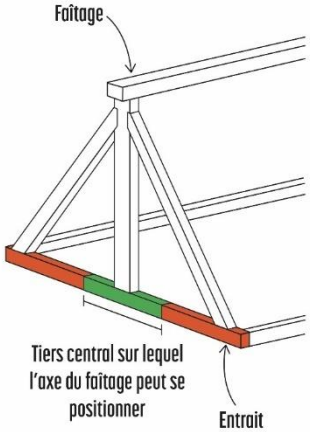
Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux de constructions environnantes.

Les percements auront des proportions adaptées à leur environnement.

Pour les vérandas, une attention particulière sera portée à leur bonne intégration sur le bâtiment et dans leur environnement immédiat. Elles pourront être interdites lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remplissent pas ces critères d'intégration.

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 tuiles plates sont autorisées en cas de rénovation et d'extension d'une construction comportant ce type de couverture.

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 présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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.

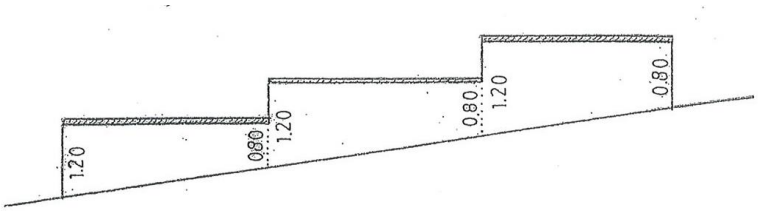
Toutefois, les clôtures édifiées sur les limites pourront, en sus de celles autorisées ci-avant, également être constituées comme suit :

- 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.

A



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 du terrain 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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

	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

Un traitement des eaux pluviales sur la parcelle doit être recherché. Un rejet au réseau public pourra être autorisé suivant les contraintes techniques.

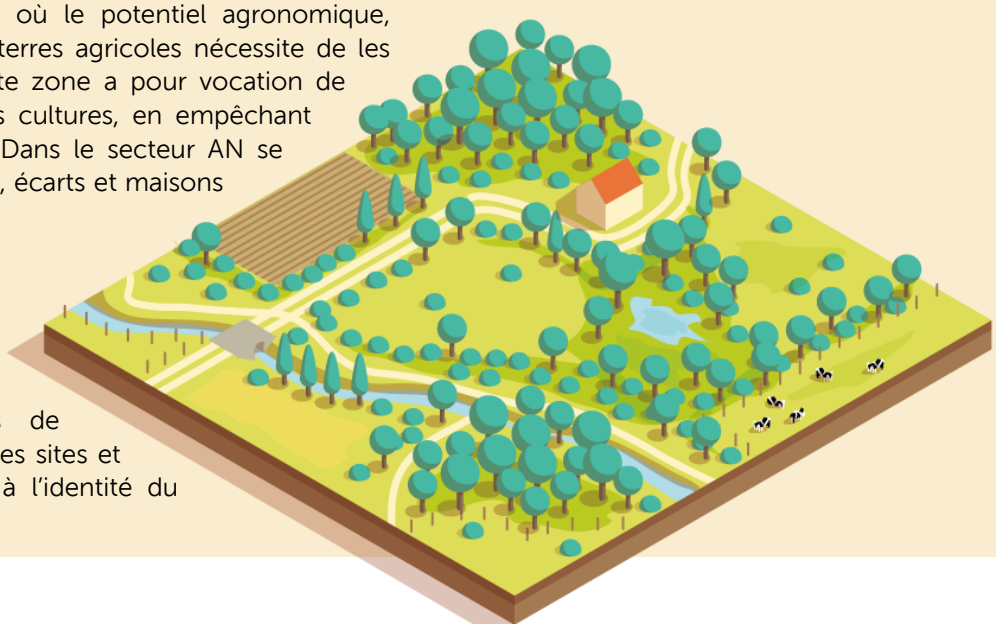
ARTICLE A 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

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.

AN

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. - Les activités de diversification accessoires à l'activité agricole devront être uniquement dans l'emprise des bâtiments existants. - 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 et sous conditions d'être lié avec une activité agricole nécessitant la proximité de la mer.
	- 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 40 m². - Le changement de destination en habitation est autorisé uniquement pour les bâtiments repérés à l'annexe 6 du présent règlement et à condition de respecter les prescriptions de cette annexe.
	- 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. - 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 :

- La réalisation d'abris simples pour animaux uniquement sur le secteur du centre équestre, sous réserves qu'ils présentent un aspect fonctionnel, qu'ils soient en construction légère, qu'ils s'intègrent à leur environnement et qu'ils n'excèdent pas 20 m^2 d'emprise au sol.
- 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) ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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 remblaiements
- 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 et privées

Le nu des façades des constructions principales devra s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 1 m.

Toutefois, un retrait différent pourra être autorisé, voire exigé, notamment pour un alignement sur les constructions existantes dans l'objectif de conserver l'harmonie générale de la rue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions respecteront un retrait minimal de 10 mètres vis-à-vis des limites des terrains riverains bâtis 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 faîtage n'engendrant pas de nuisances particulières comme les logements de fonction.

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 de 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 et privées

Le nu des façades des constructions principales devra s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 1 m.

Toutefois, un retrait différent pourra être autorisé, voire exigé, notamment pour un alignement sur les constructions existantes dans l'objectif de conserver l'harmonie générale de la rue.

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 retrait existant.
- 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) ;
- 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 de recul. Cf. partie « Dispositions générales du règlement » : marges de recul le long des routes départementales.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, privées 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.

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, privées 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 s	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.

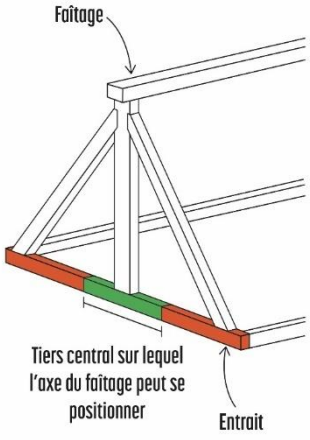
Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux de constructions environnantes.

Les percements auront des proportions adaptées à leur environnement.

Pour les vérandas, une attention particulière sera portée à leur bonne intégration sur le bâtiment et dans leur environnement immédiat. Elles pourront être interdites lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remplissent pas ces critères d'intégration.

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 tuiles plates sont autorisées en cas de rénovation et d'extension d'une construction comportant ce type de couverture.

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 présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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.

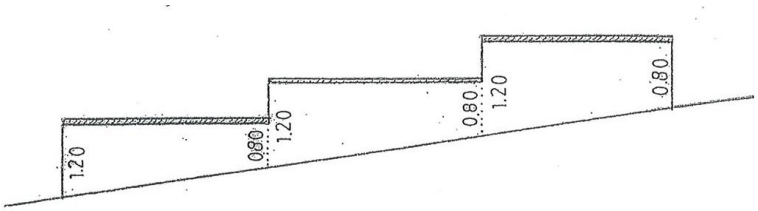
Lorsque les propriétés voisines disposent de murs en pierres (ou avec parement de pierres naturelles de pays), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, ces dispositions peuvent être autorisées pour la clôture du terrain, sous réserve d'une continuité paysagère.

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 du terrain 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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

		% 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

Un traitement des eaux pluviales sur la parcelle doit être recherché. Un rejet au réseau public pourra être autorisé suivant les contraintes techniques.

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.

AM

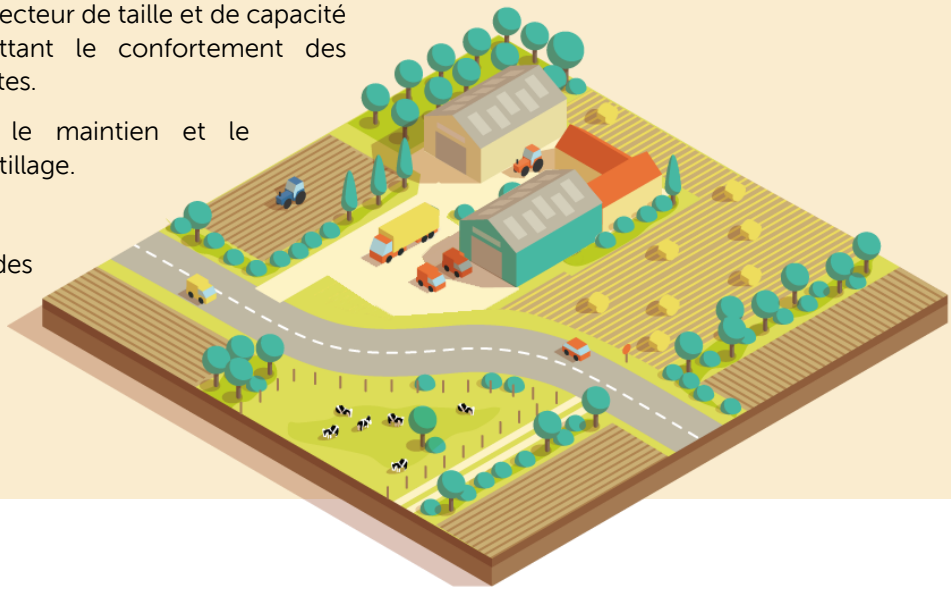
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur AM** correspond à des activités économiques isolées, au sein de l'espace rural. Il constitue un secteur 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) ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).

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 et privées

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 en 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, privées 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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

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.

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

Un traitement des eaux pluviales sur la parcelle doit être recherché. Un rejet au réseau public pourra être autorisé suivant les contraintes techniques.

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.

AO

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		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 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				

	*En secteur AO :* - **Exploitations agricoles** liées et nécessaires à la première transformation, la dégustation, ou la vente directe de produits des activités autorisées dans la zone ainsi que la transformation des boues et algues marines ou à une activité aquacole, conchylicole, piscicole ou salicole. - Les constructions liées et nécessaires à la transformation de boues et d'algues marines doivent s'inscrire dans le champ des activités réputées agricoles définies par l'article L311-1 du code rural. - 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. - La reconstruction après sinistre sans changement de destination des bâtiments existants non liés aux activités autorisées dans le secteur. *En secteur AOn :* - Aucune construction n'est autorisée. - L'aménagement des installations aquacoles existantes à condition de ne pas porter atteinte aux milieux et aux sites naturels.
	- 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.

DOCUMENT

ARTICLES A0 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 ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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.

<u>En secteur Aon :</u>

- 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 A0 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A0 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Constructions agricoles

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

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 en 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, privées 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 A0 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 A0 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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

DOCUMENT DE TRAVAIL

Coefficients de pleine terre et de naturalité

		% 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 A0 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 A0 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 A0 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

Rejet au réseau pluvial

Un traitement des eaux pluviales sur la parcelle doit être recherché. Un rejet au réseau public pourra être autorisé suivant les contraintes techniques.

ARTICLE A0 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

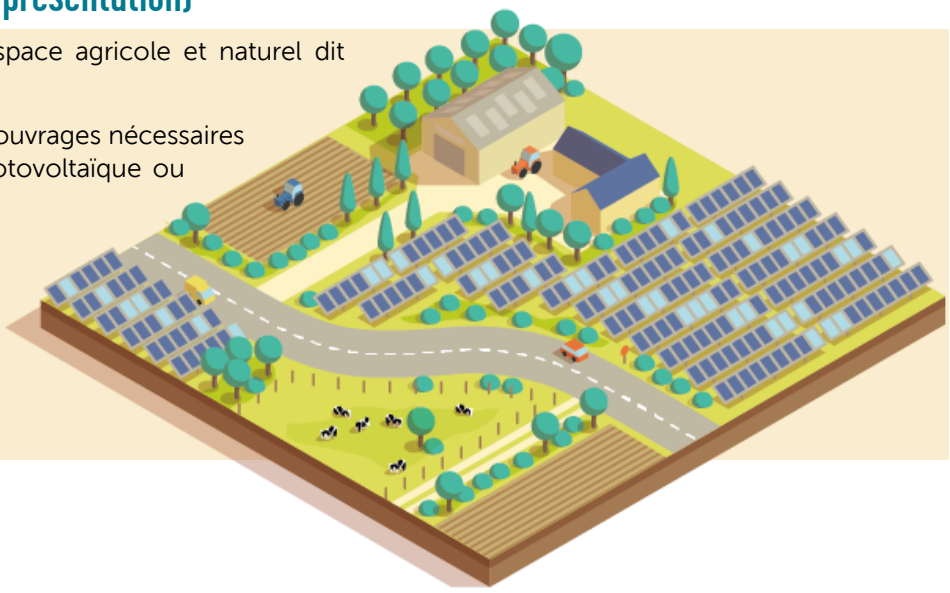
Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

Aenr

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
	- L**es 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) ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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 à la condition que le projet ne soit pas de nature à porter atteinte à l'environnement, notamment à la biodiversité ou aux paysages et à la salubrité ou à la sécurité publiques, en fonctionnement normal comme en cas d'incident ou d'accident.

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 et privées

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 en 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, privées 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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5).

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

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

Un traitement des eaux pluviales sur la parcelle doit être recherché. Un rejet au réseau public pourra être autorisé suivant les contraintes techniques.

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

N

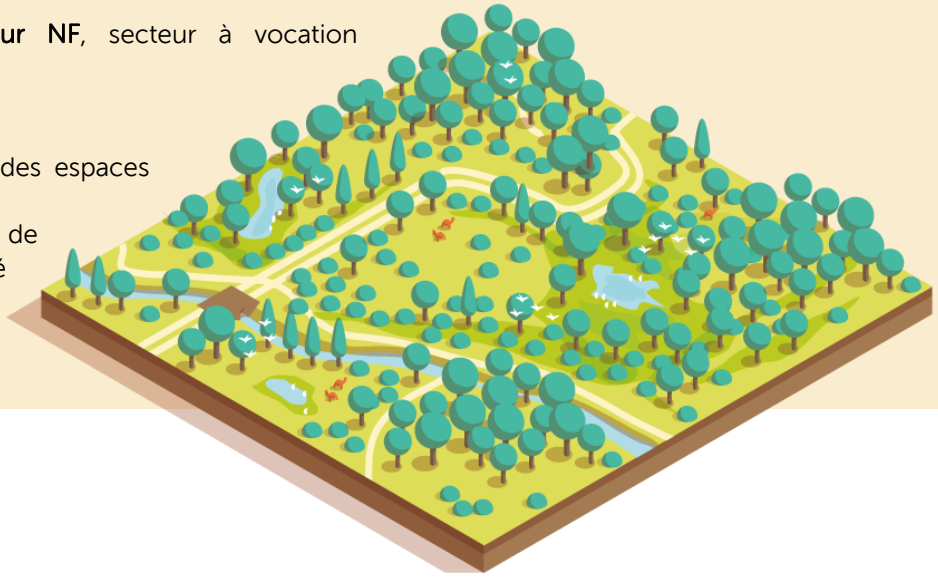
Définition (extrait du rapport de présentation)

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		✕		
	Exploitation forestière			En NF :	Voir tableau page suivante
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 40 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.
	*En sous-secteur NF :* - Les constructions et aménagements liées 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) ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- Les ouvrages publics pour la gestion des eaux pluviales
- 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 et privées

Le nu des façades des constructions principales devra s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 1 m.

Toutefois, un retrait différent pourra être autorisé, voire exigé, notamment pour un alignement sur les constructions existantes dans l'objectif de conserver l'harmonie générale de la rue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en 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 retrait existant.
- 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) ;
- 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 de 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 être 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, privées 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, privées 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'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.

Pour les vérandas, une attention particulière sera portée à leur bonne intégration sur le bâtiment et dans leur environnement immédiat. Elles pourront être interdites lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remplissent pas ces critères d'intégration.

Toitures

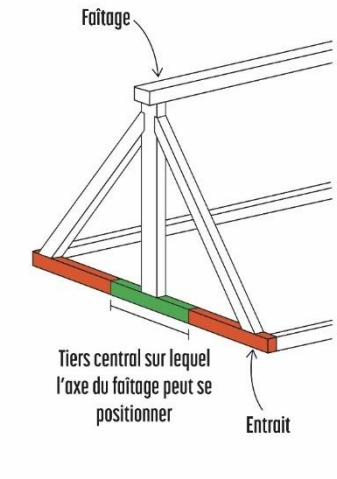
Les constructions présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles pour les volumes principaux dont le faîtage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.

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 tuiles plates sont autorisées en cas de rénovation et d'extension d'une construction comportant ce type de couverture.

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 présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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.

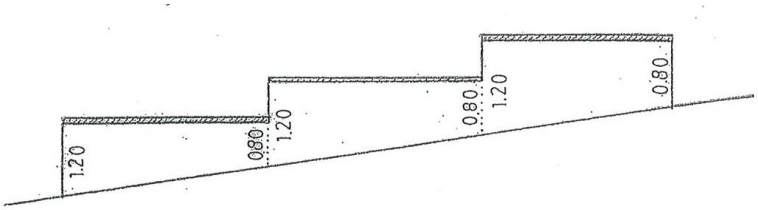
Lorsque les propriétés voisines disposent de murs en pierres (ou avec parement de pierres naturelles de pays), d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m, ces dispositions peuvent être autorisées pour la clôture du terrain, sous réserve d'une continuité paysagère.

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 du terrain 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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

	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

Un traitement des eaux pluviales sur la parcelle doit être recherché. Un rejet au réseau public pourra être autorisé suivant les contraintes techniques.

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

NL

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 au espaces naturels sensibles du camping de la mer.
- **Le sous-secteur NLs2** correspond au espaces naturels sensibles des campings le long du littoral.
- **Le sous-secteur NLs3** correspond au 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. - le renouvellement des constructions et installations liées à une activité de camping existante et régulièrement autorisées, sans augmentation de leur nombre et de la surface d'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. <u>En secteur NLs1 et NLs3 :</u> - le renouvellement des constructions et installations liées à une activité de camping existante et régulièrement autorisées, sans augmentation de leur nombre et de la surface d'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. - <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 affections 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) ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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, privées 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.

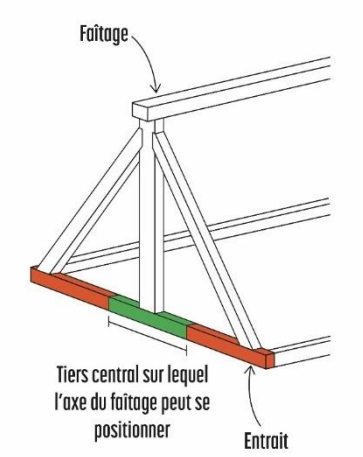
En cas d'implantation d'ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, les clôtures éventuelles implantées sur la totalité du périmètre du terrain pourront être constituées d'un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur des poteaux peints d'une hauteur 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 du terrain 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.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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 m^2, 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 m^2 doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituants la toiture...).

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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

	% 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

Un traitement des eaux pluviales sur la parcelle doit être recherché. Un rejet au réseau public pourra être autorisé suivant les contraintes techniques.

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 d'éventuels conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

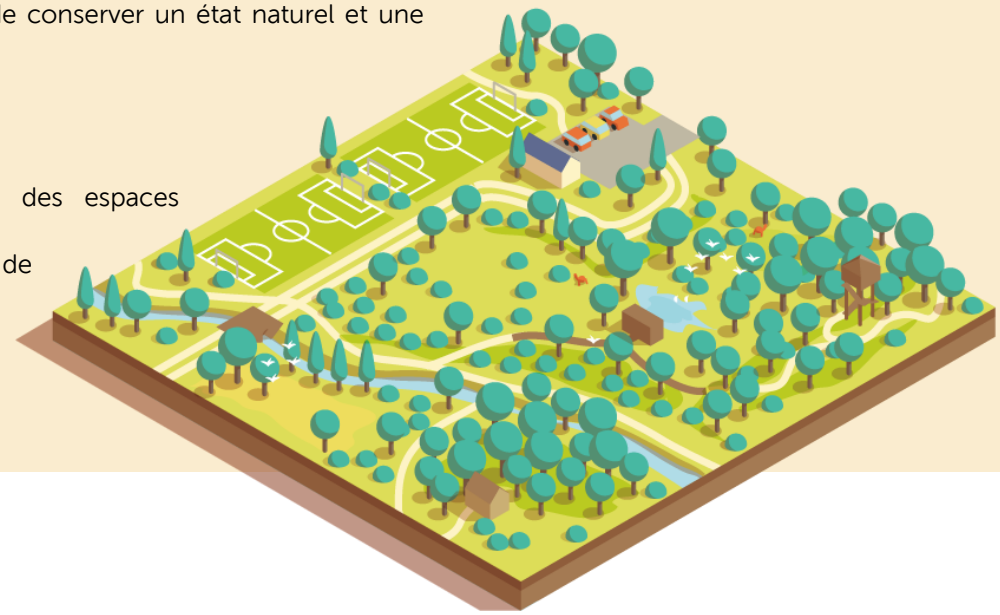
NE

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		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 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 réserves 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 affections 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) ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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

Un traitement des eaux pluviales sur la parcelle doit être recherché. Un rejet au réseau public pourra être autorisé suivant les contraintes techniques.

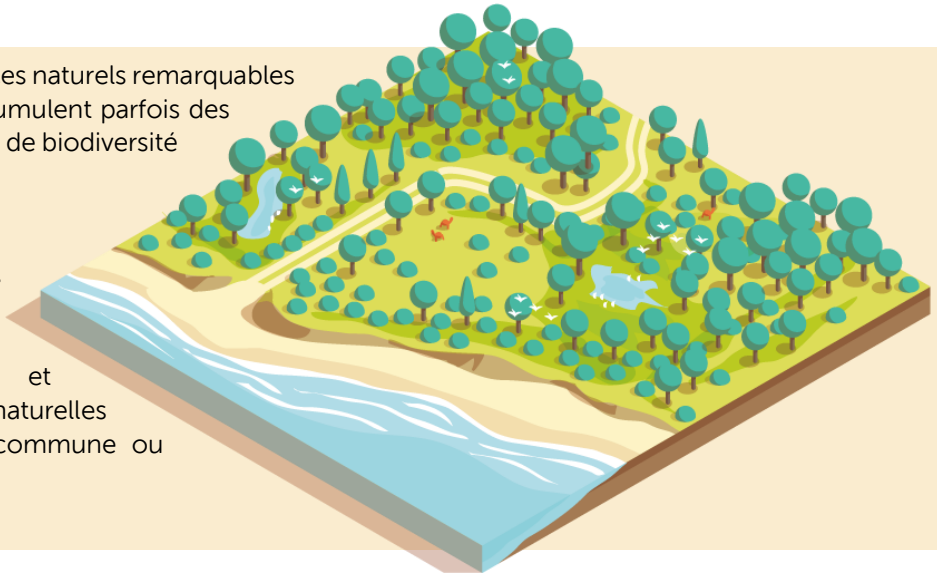
ARTICLE NE 10 : COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

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

NS

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 :

- 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) ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).

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 du Code de l'urbanisme

Et loi littoral

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 et privées

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 en 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 du terrain 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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

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

Un traitement des eaux pluviales sur la parcelle doit être recherché. Un rejet au réseau public pourra être autorisé suivant les contraintes techniques.

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 d'éventuels conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

NP

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 40m^2 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) ainsi que pour les travaux liés à la gestion de l'eau (inondation, gestion pluviale, reméandrage, etc.).
- 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 activité 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 et privées

Le nu des façades des constructions devra s'implanter à l'alignement avec un recul minimum de 3 mètres.

Toutefois, un retrait différent pourra être autorisé, voire exigé, notamment pour un alignement sur les constructions existantes dans l'objectif de conserver l'harmonie générale de la rue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en 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 être 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.

Les tuiles plates sont autorisées en cas de rénovation et d'extension d'une construction comportant ce type de couverture.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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.

Lors de la plantation d'un arbre, le développement du système racinaire doit être anticipé (recommandation : prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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 ».

Coefficients de pleine terre et de naturalité

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

Un traitement des eaux pluviales sur la parcelle doit être recherché. Un rejet au réseau public pourra être autorisé suivant les contraintes techniques.

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 d'éventuels conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets

NM

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'atterrage 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 :
    - 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,
    - 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 :
    - 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.
    - La réfection des pêcheries existantes ;
    - 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

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.

voir en pièces Annexes

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

La réfection des pêcheries devra respecter le cahier de prescriptions architecturales annexé au règlement.

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-chausséee 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 destinées 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 destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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...

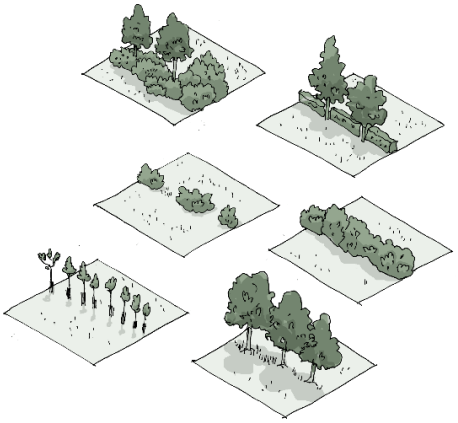
Annexe 2
Liste des essences et végétaux

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
- Meriser 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 44-46 du règlement.

Inventaire des bâtiments repérés :

Numéro	Nom	Surface (en m²)
1	Ferme du bois des Tréans	394
2	Ancienne ferme, 2 rue du manoir	155
3	Ancienne ferme de la rairie	597
4	Ancienne ferme de l'Abbaye (ancien prieuré St Nicolas) XI-XVII	342
5	Ancienne ferme de la Fradouillère	280
6	Manoir du Bois des Tréans	99
7	Ancien presbytère 3-5 rue de Prigny	333
8	Ancienne école, mairie, presbytère, 9 rue de Prigny	123
9	Maison Loquet, 20 rue de l'Abbé Maillard	87
10	Manoir Stanislas	217
11	Ancien manoir, mairie actuelle	290
12	Maison XVIIe, 1 place de l'Eglise Madame	89
13	Maison XVIIIe, 17 place de l'Eglise	219
14	Ancienne mairie place de l'Eglise	137
15	Ancienne maison priorale rue de la Gare	64
16	Ancienne gare	99
17	Villa les Malinges avenue de la Mer	115
18	Chalet Cardinal	201
19	Villa balnéaire bd de l'Océan	83
20	Villa balnéaire bd de l'Océan	131
21	Ancienne école, 14 rue de Prigny	85
22	Ancienne école, 19 rue de Prigny	174
23	Maison Baconnais, 21 rue de Prigny	145
24	Ancienne école, 23bis rue de Prigny	144
25	Ancienne école, 23ter rue de Prigny	86
26	Maison du Clos Roux	158
27	Maison et domaine de Lyarne	242
28	Cure de Prigny	333
29	Château du Collet et ses communs	455
30	Château du Collet et ses communs	1840
31	Ancienne Maison de l'éclusier du Collet	160
32	La Maison du passage	232
33	Église St Pierre	714
34	Lanterne des Morts	3
35	Chapelle de Prigny	256
36	Moulin des Tréans et son amer	329
37	Moulin des Tréans et son amer	7
38	Moulin de la Prieure ou du Bourg	141
39	Moulin de Prigny	22
40	Moulin des Courtes	225
41	Moulin de Bellevue	34

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.
- Petit chemin des Sables, côté Sud-Est.

1/ FERMES MAISONS GRANGES

Fiche n°1

Ferme du Bois des Tréans







Bâtiments transformés en gites :

Fiche n°2

Ancienne ferme, 2 rue du Manoir





Au centre bourg exemple de rénovation réussie



Fiche n°3

Ancienne Ferme de la Rairie



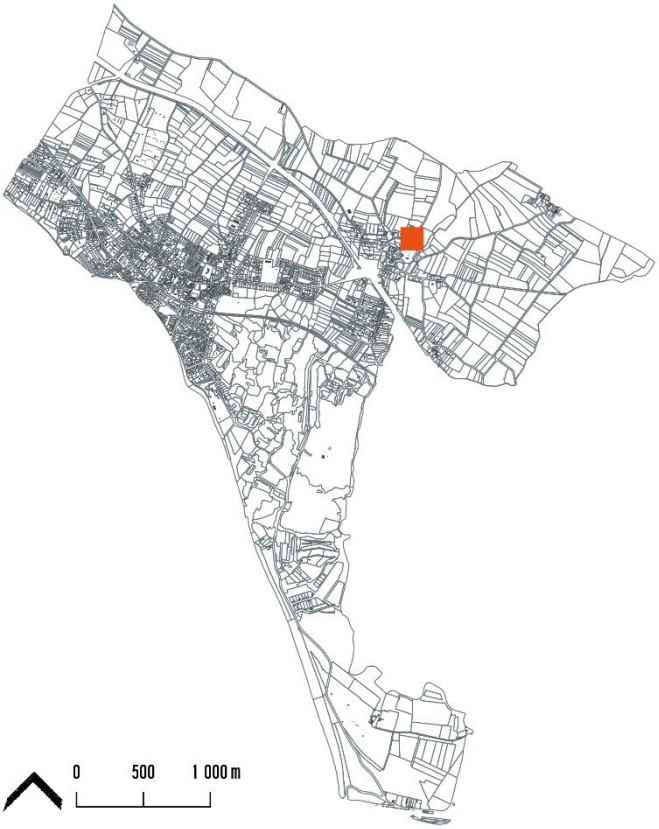


Site attesté dès le Moyen-Âge d'une ancienne maladrerie possédant une chapelle



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

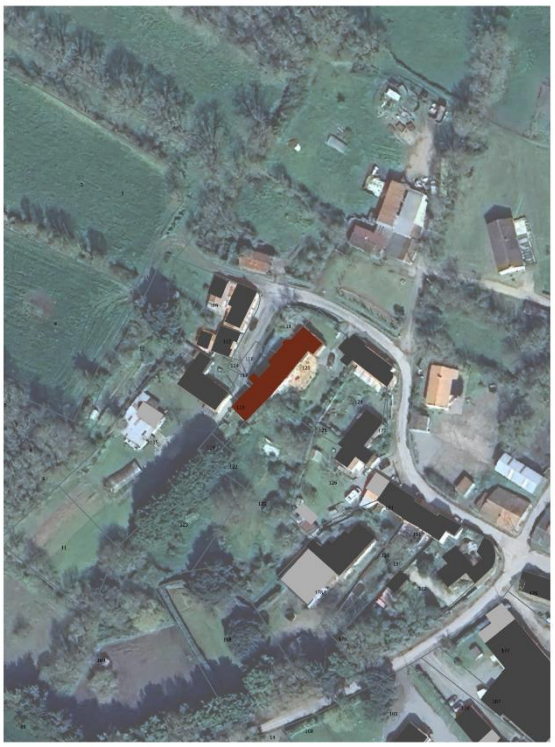


depuis le nord

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



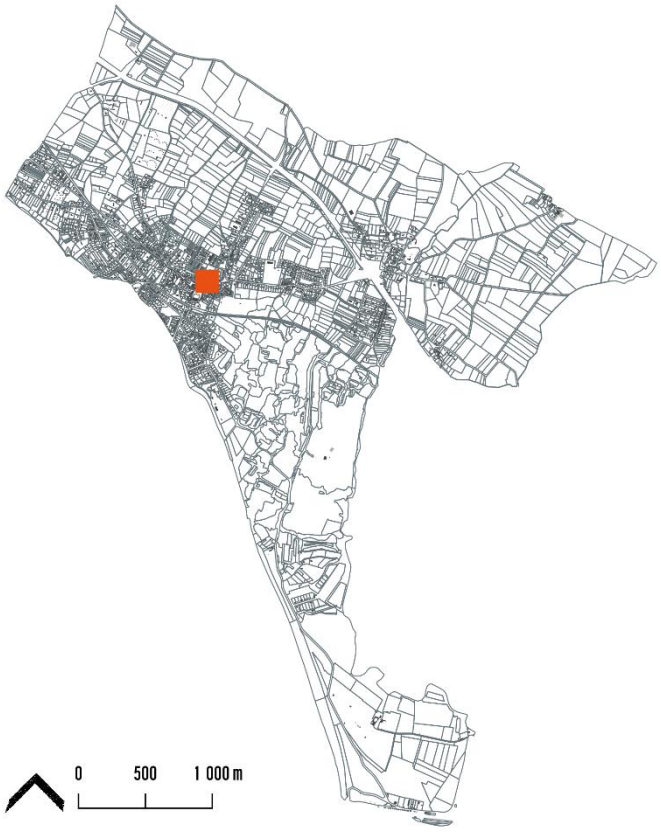






Fiche n°7

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.



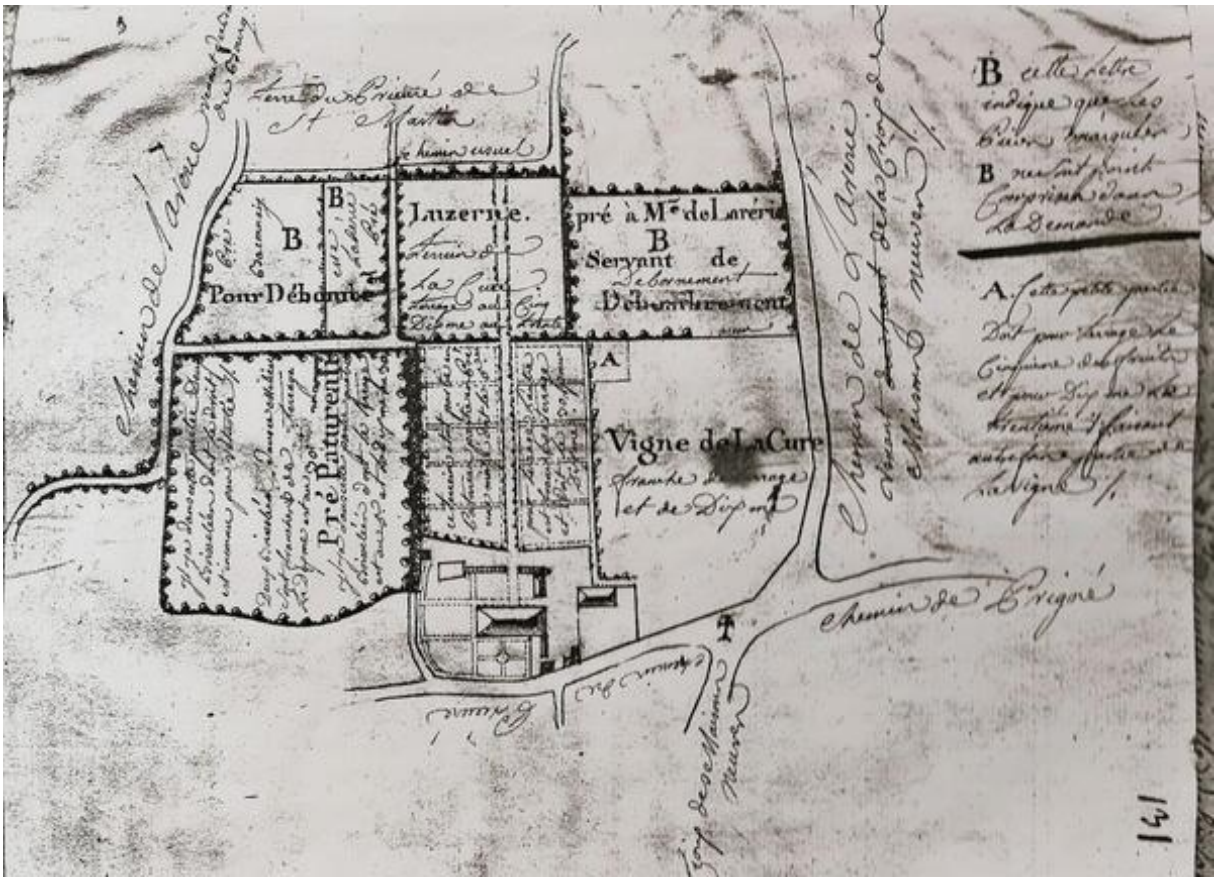
Façade re de Prigny



Exemple d'encadrement de baie avant enduit (façade arrière)



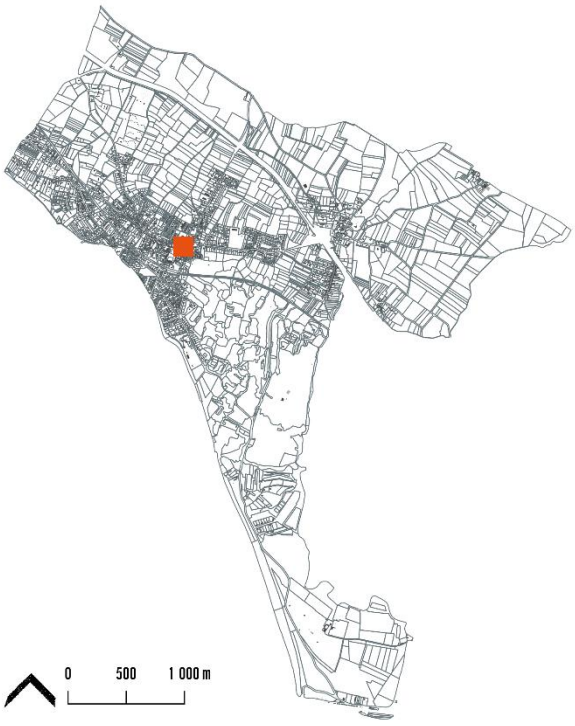
Façade arrière



Plan de l'enclos du presbytère (XVIIIe)

Fiche n°8

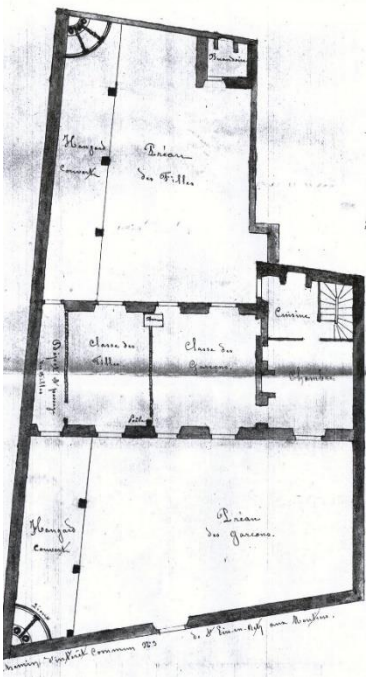
Ancienne école, mairie, presbytère, 9 rue de Prigny





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





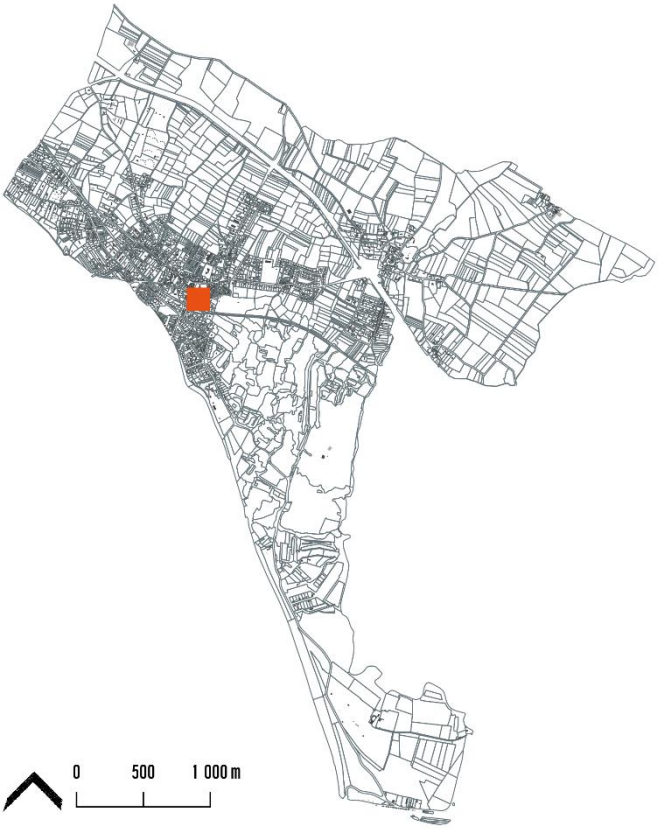
Début XXe siècle




20 LES MOUTIERS-en-RETZ — La route de la Bernerie

Fiche n°10

Manoir Stanislas





Maison notariale construite en 1627
Aménagée en manoir breton au XIXe siècle



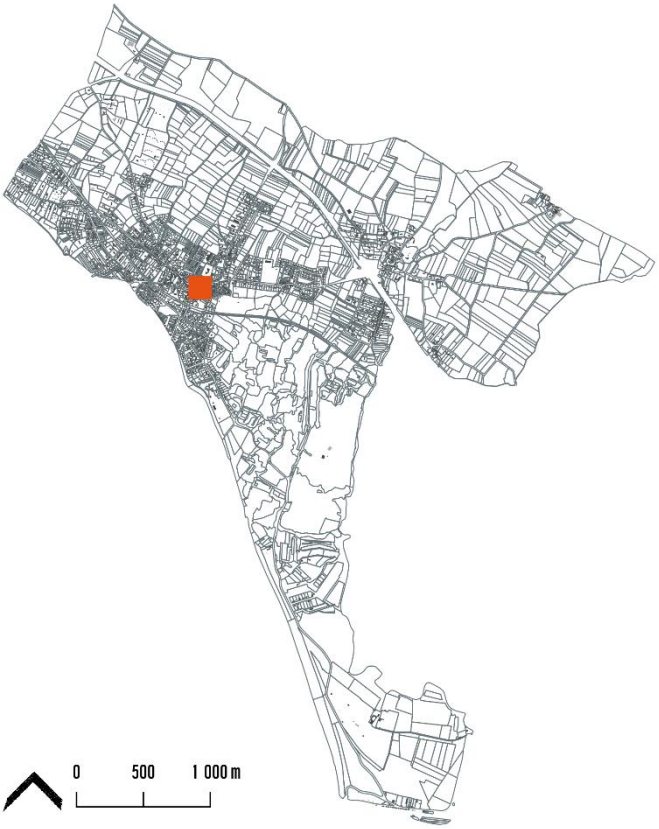
Côté place

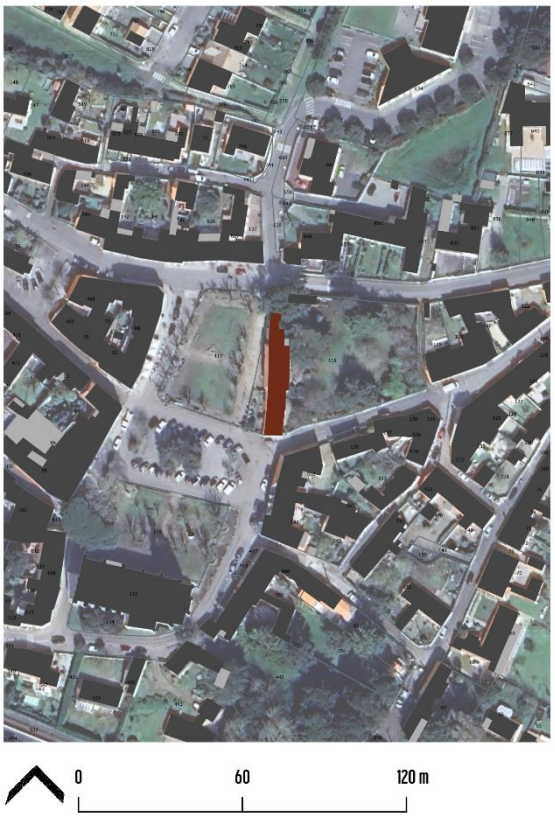


Côté jardin

Fiche n°11

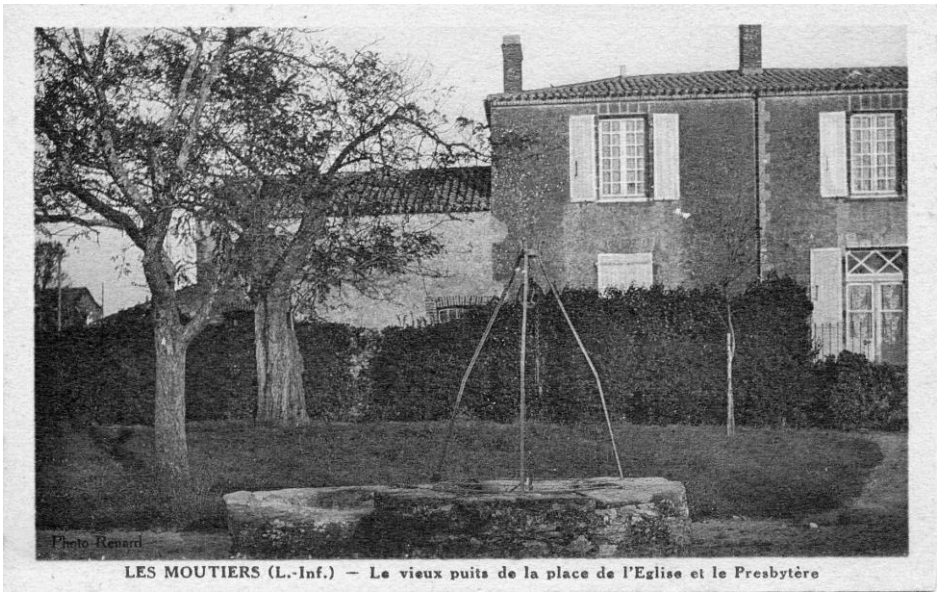
Ancien manoir, mairie actuelle





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.





LES MOUTIERS (L.-Inf.) — Le vieux puits de la place de l'Eglise et le Presbytère

Fiche n°12

Maison XVIIe, 1 place de l'Eglise Madame

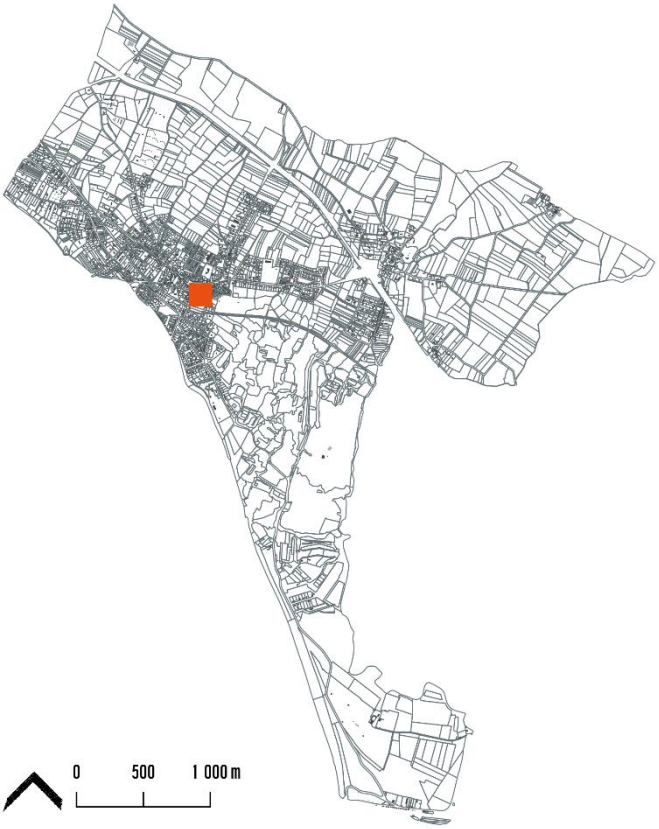






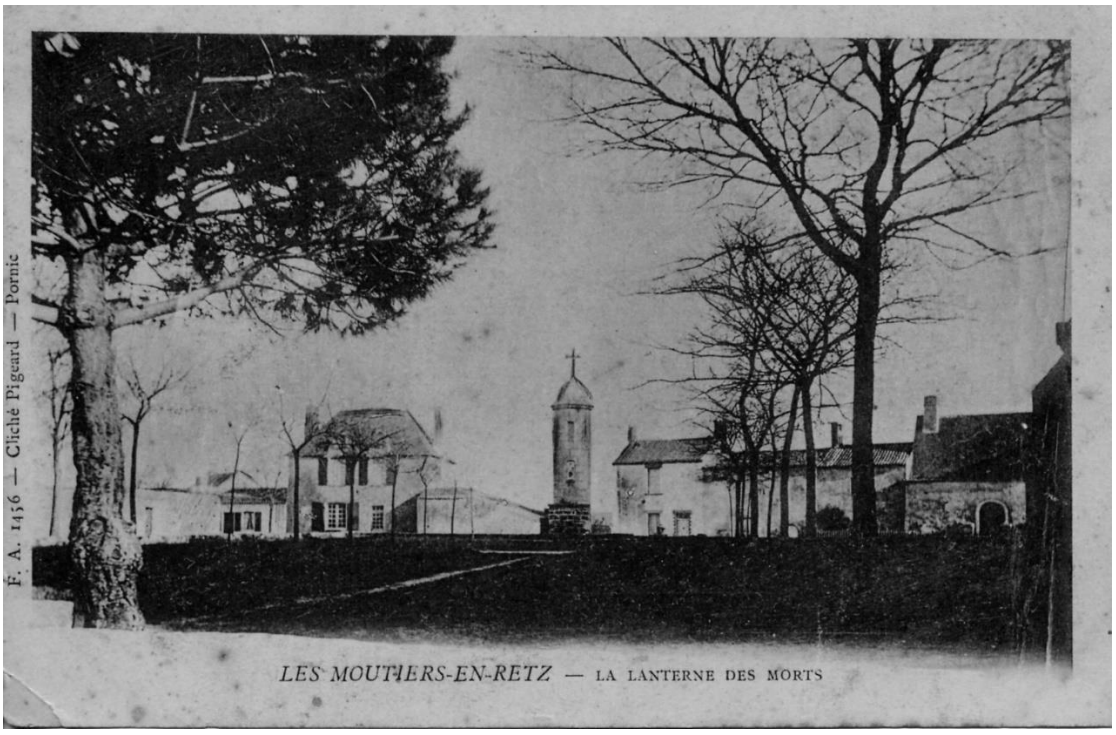
Fiche n°13

Maison XVIIIe, 17 place de l'Eglise








F. A. 1456 — Cliché Pigeard — Pornic
LES MOUTIERS-EN-RETZ — LA LANTERNE DES MORTS

Fiche n°14

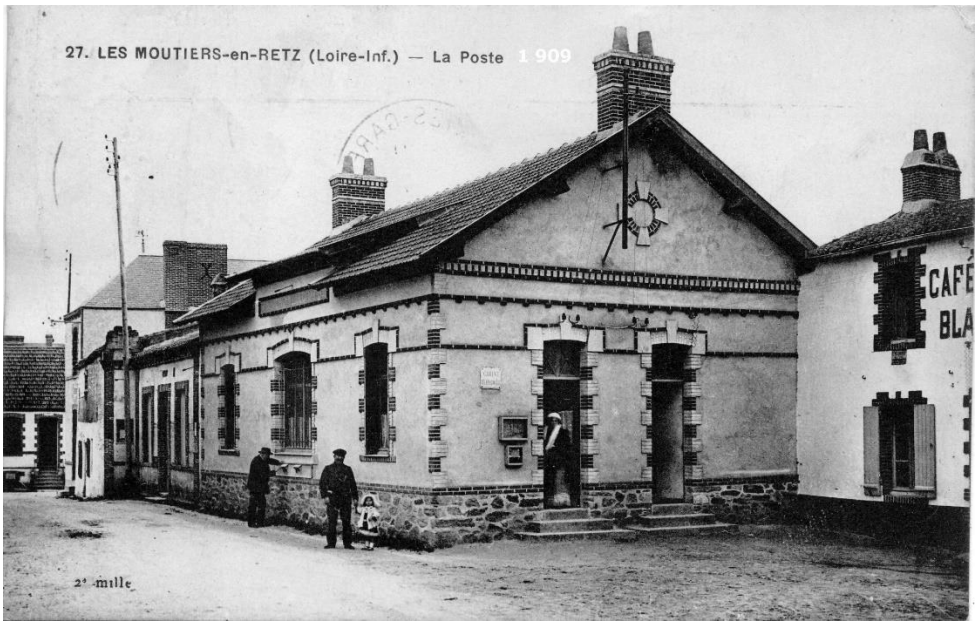
Ancienne mairie place de l'Eglise





Construite à la fin du XIXe siècle, également première poste, actuellement maison médicale




27. LES MOUTIERS-en-RETZ (Loire-Inf.) — La Poste 1 909
CAFÉ
BLA
2e mille

Fiche n°15

Ancienne maison priorale rue de la Gare





Construite en 1900, épicerie café de la Gare au début du XXe




RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
I. LES MOUTIERS (L.-Inf.) — Rue de la Gare 1 910
Collection F. Chapeau, Nantes

Fiche n°16

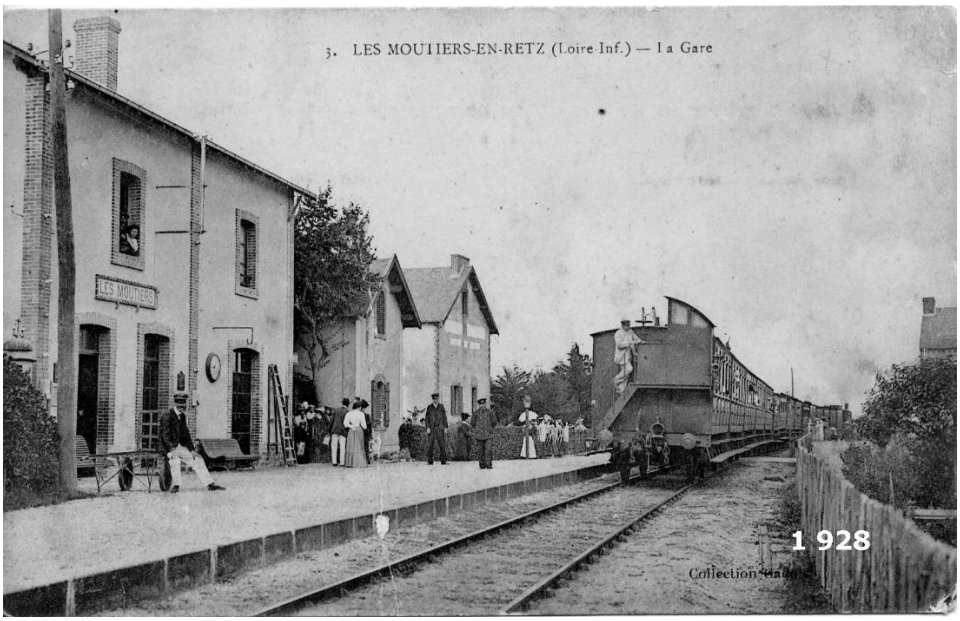
Ancienne gare





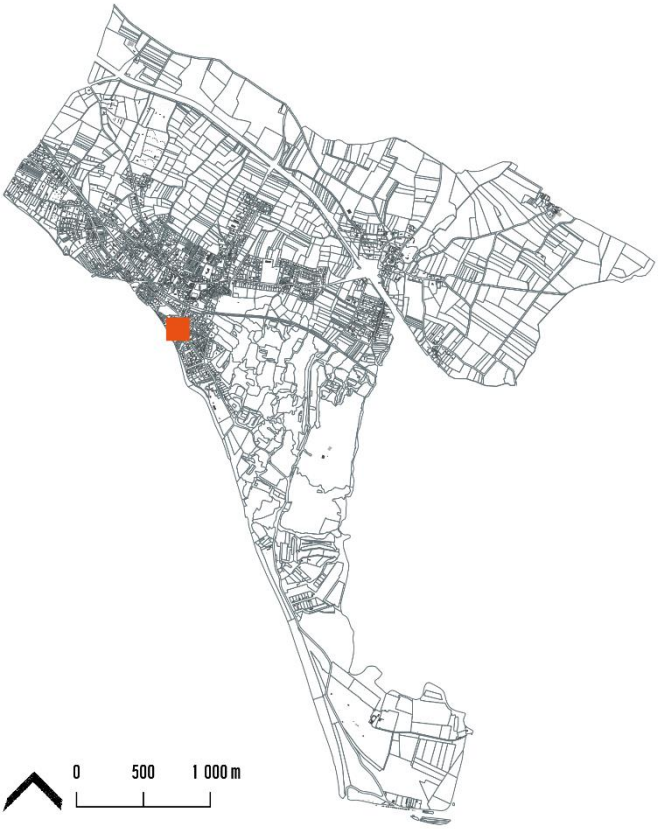
Construite vers 1875




3. LES MOUTIERS-EN-RETZ (Loire-Inf.) — La Gare
LES MOUTIERS
1 928

Fiche n°17

Villa les Malinges avenue de la Mer





Villa balnéaire (fin du XIXe siècle)





Fiche n°18

Chalet Cardinal

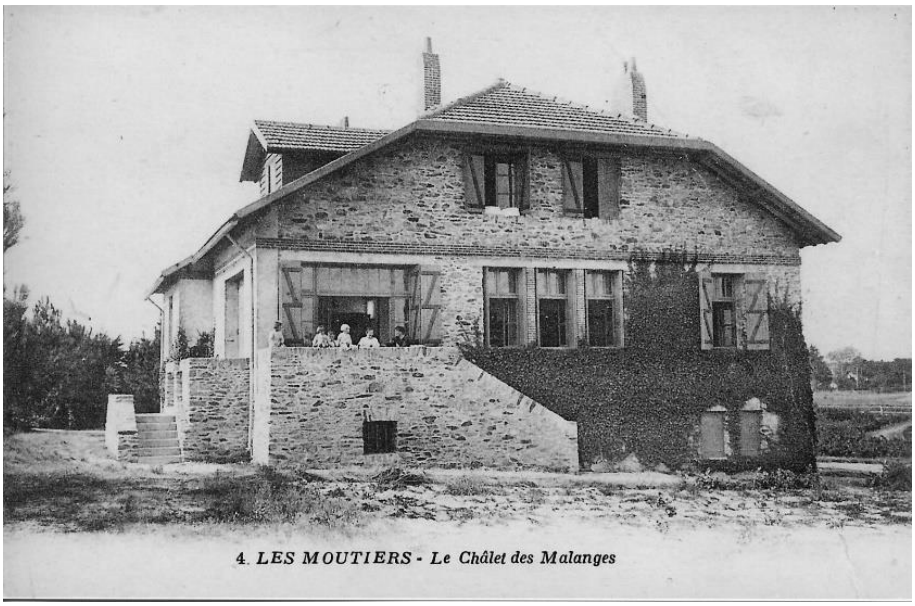




Construit au début du XXe siècle au centre d'un parc devenu colonie de vacances et aujourd'hui lotissement

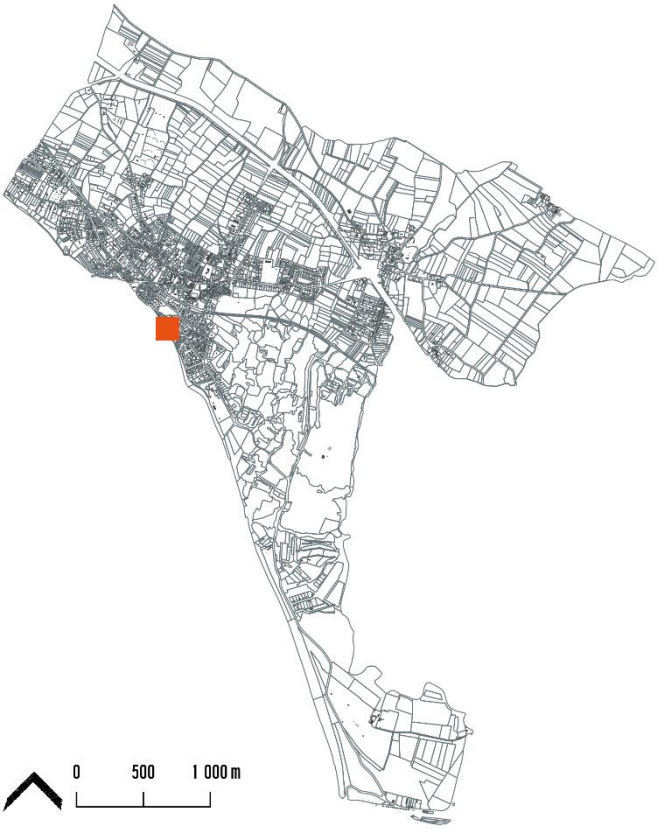





4. LES MOUTIERS - Le Châlet des Malanges

Fiche n°19

Villa balnéaire bd de l'Océan





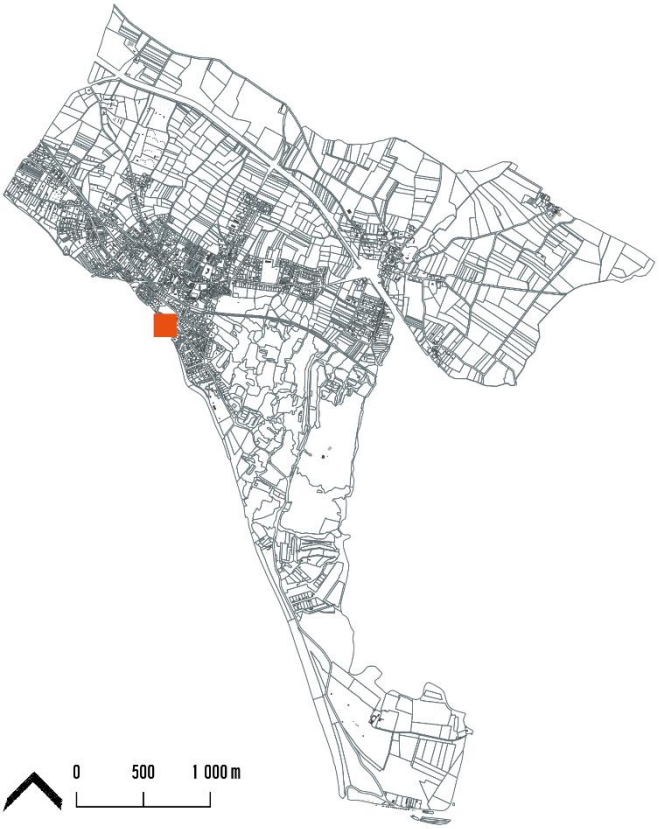
Une des deux premières villas balnéaires construites en bordure de mer




Artaud et Nozais Nantes
15 LES MOUTIERS-EN-RETZ (Loire Inf.) — Les Chalets le long de la côte

Fiche n°20

Villa balnéaire bd de l'Océan





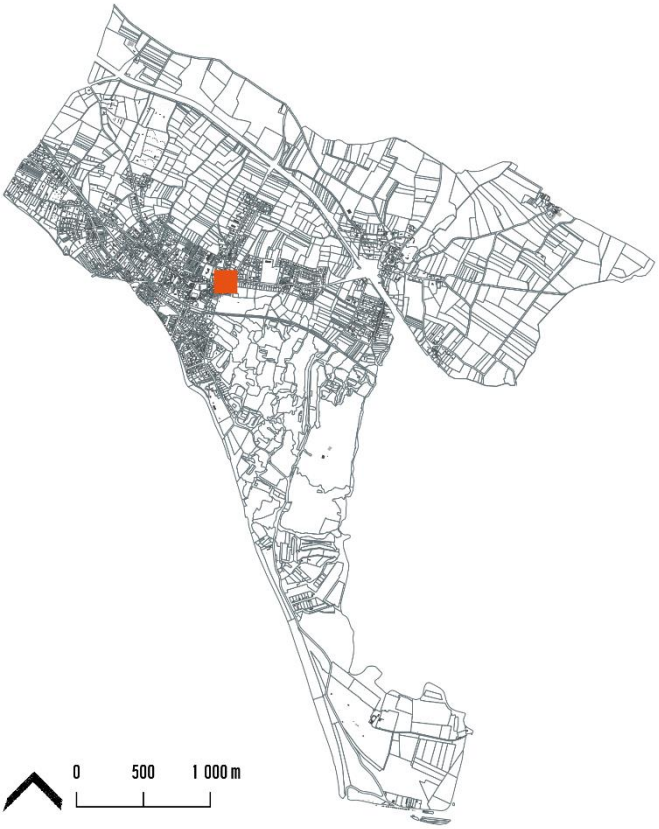
Une des deux premières villas balnéaires construites en bordure de mer

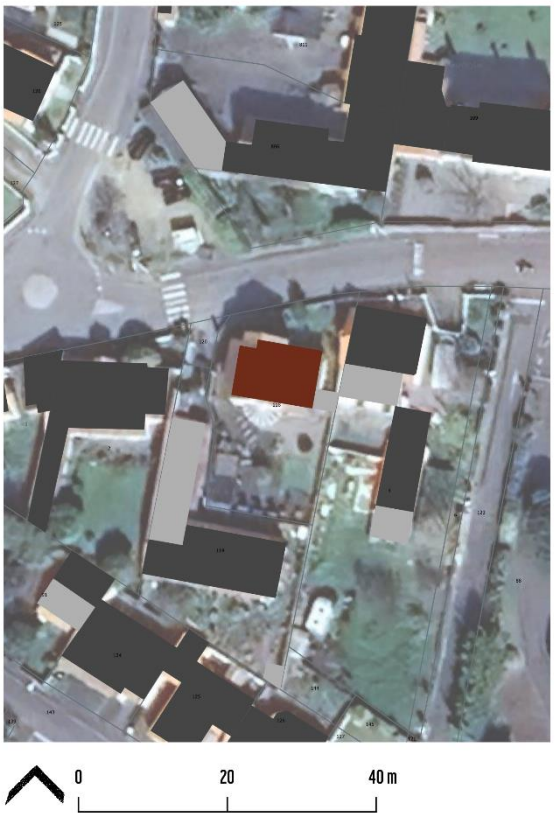




Fiche n°21

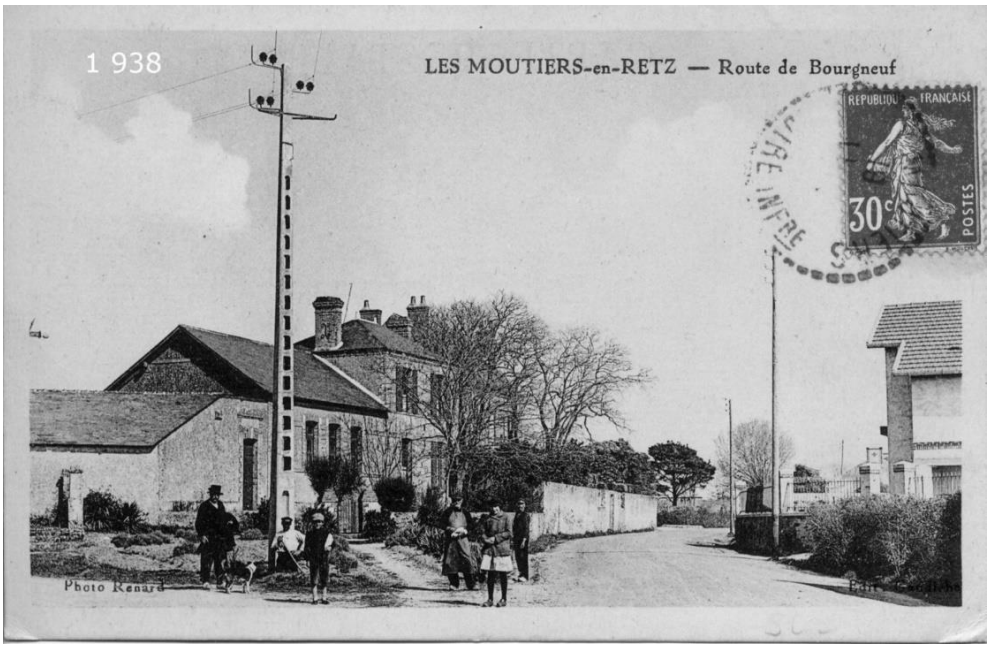
Ancienne école, 14 rue de Prigny





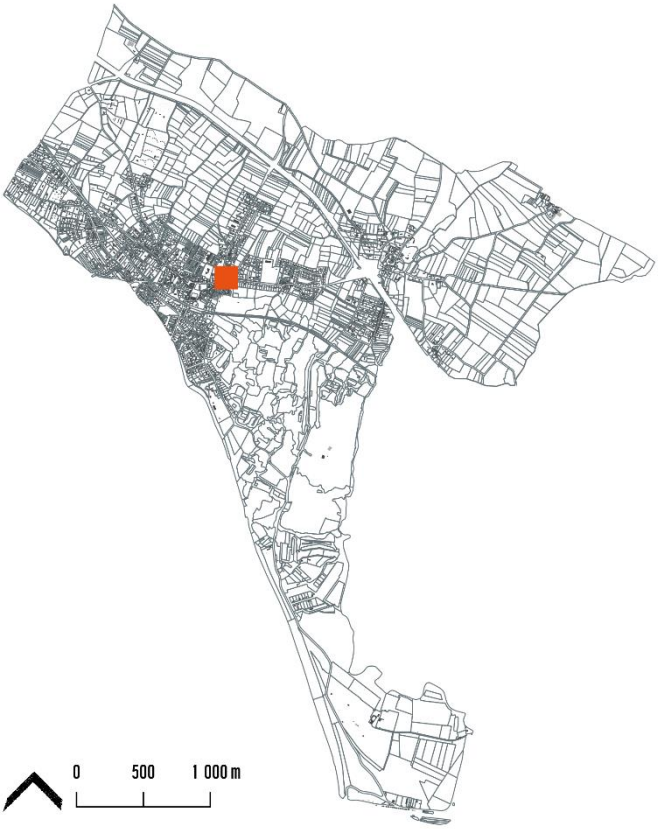
École de filles construite au début du XXe siècle




1 938
LES MOUTIERS-en-RETZ — Route de Bourgneuf
REPUBLIQU FRANÇAISE
30c
POSTES
Photo Renaud

Fiche n°22

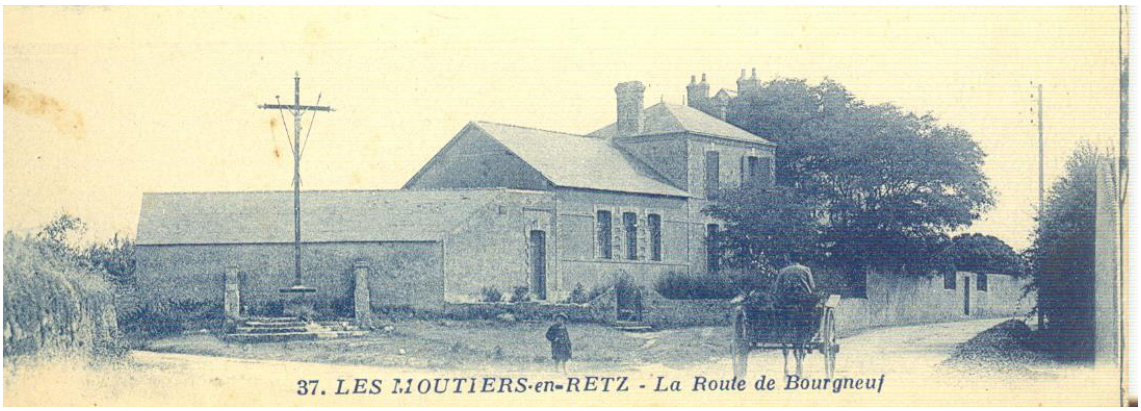
Ancienne école, 19 rue de Prigny





École des garçons construite à la fin du XIXe siècle




37. LES MOUTIERS-en-RETZ - La Route de Bourgneuf

Fiche n°23

Maison Baconnais, 21 rue de Prigny





Construite à la fin du XIXe siècle par l'abbé Baconnais Maladreries qui projetait d'en faire une école
sur un site appelé les Petites Maladreries.
Elle possède un curieux bassin identifié comme un vivier à poisson.



Fiche n°24

Ancienne école, 23bis rue de Prigny





École privée St Joseph construite au XXe siècle sur le site de Beausoleil



Fiche n°25

Ancienne école, 23ter rue de Prigny







Fiche n°26

Maison du Clos Roux





Construite au XIXe siècle, remaniée au XXe




Votre maison
1 931
LES MOUTIERS EN RETZ - Loire-Inférieure

Fiche n°27

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 famillial au calme, en bord de mer - Les Moutiers-en-Retz (abritel.fr)

Fiche n°28

Cure de Prigny





L'ancien presbytère de Prigny a été construit en 1655, il possède plusieurs dépendances





Fiche n°29

Château du Collet et ses communs





Construit au XVIIe siècle par Léonard Joubert, négociant, maire de Nantes
Situé aujourd'hui au cœur du camping « Domaine du Collet »



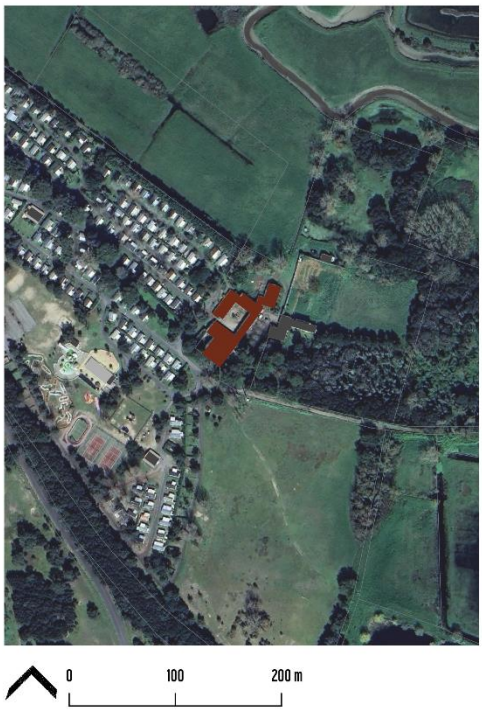
Image : Vacances camping Pornic - Δ DOMAINE DU COLLET **** (domaine-du-collet.com)


19. - BOURGNEUF-en-RETZ (L.-I.) — Le Château du Collet
GABY

Fiche n°30

Château du Collet et ses communs





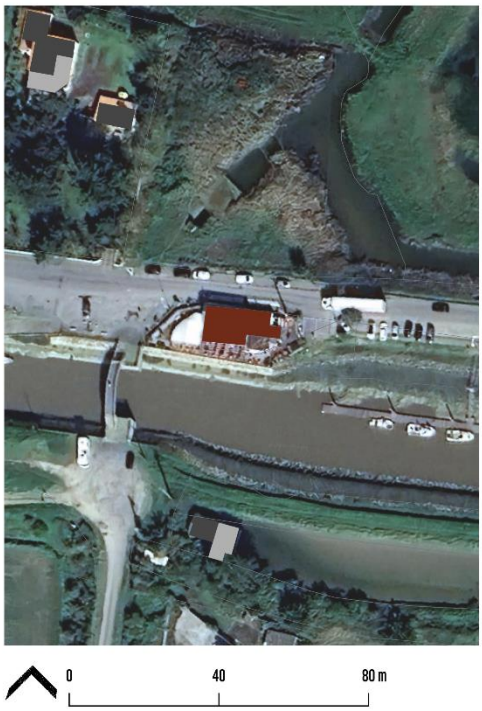
Située près de l'ancienne grande écluse du Collet, elle abrite aujourd'hui un restaurant



Fiche n°31

Ancienne Maison de l'éclusier du Collet





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

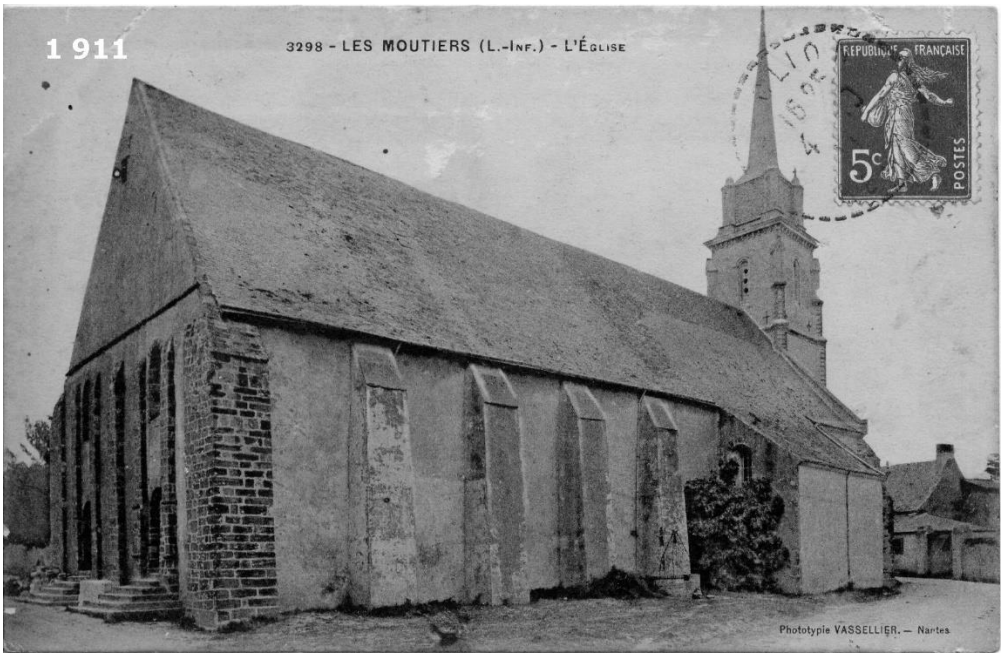
Fiche n°32
La Maison du passage





Attestée depuis le XIe siècle, agrandie au XVIe ou XVIIe siècle, le clocher a été rebâti au XIXe siècle. Elle abrite des éléments classé (grand retable) et inscrits aux Monuments historiques




1 911
3298 - LES MOUTIERS (L.-Inf.) - L'Église
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
5c
POSTES
Phototypie VASSELLIER. — Nantes

Fiche n°33

Église St Pierre

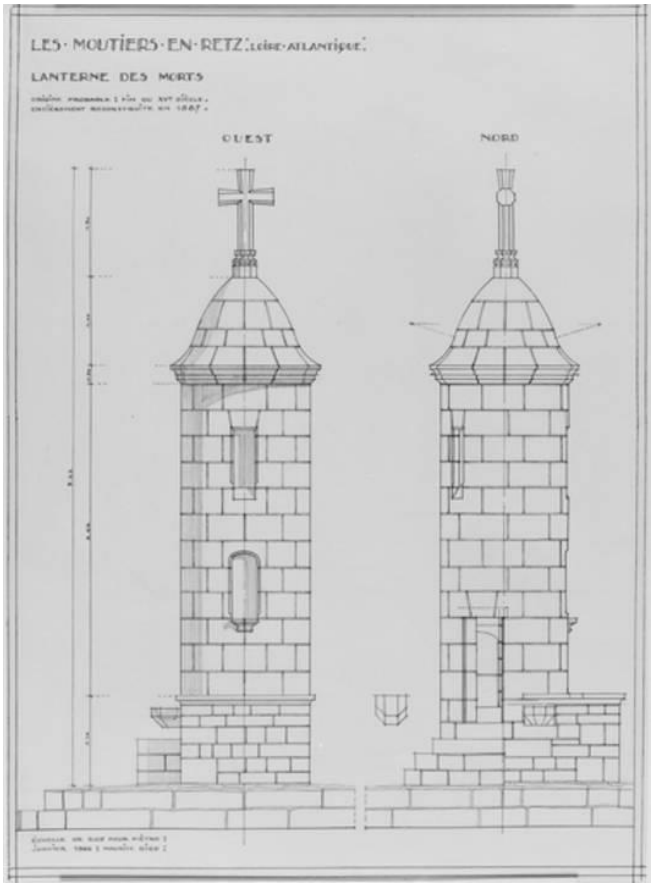




Classée au titre des Monuments historiques
Son origine est inconnue, elle a été remaniée au XVIIe et au XIXe siècles

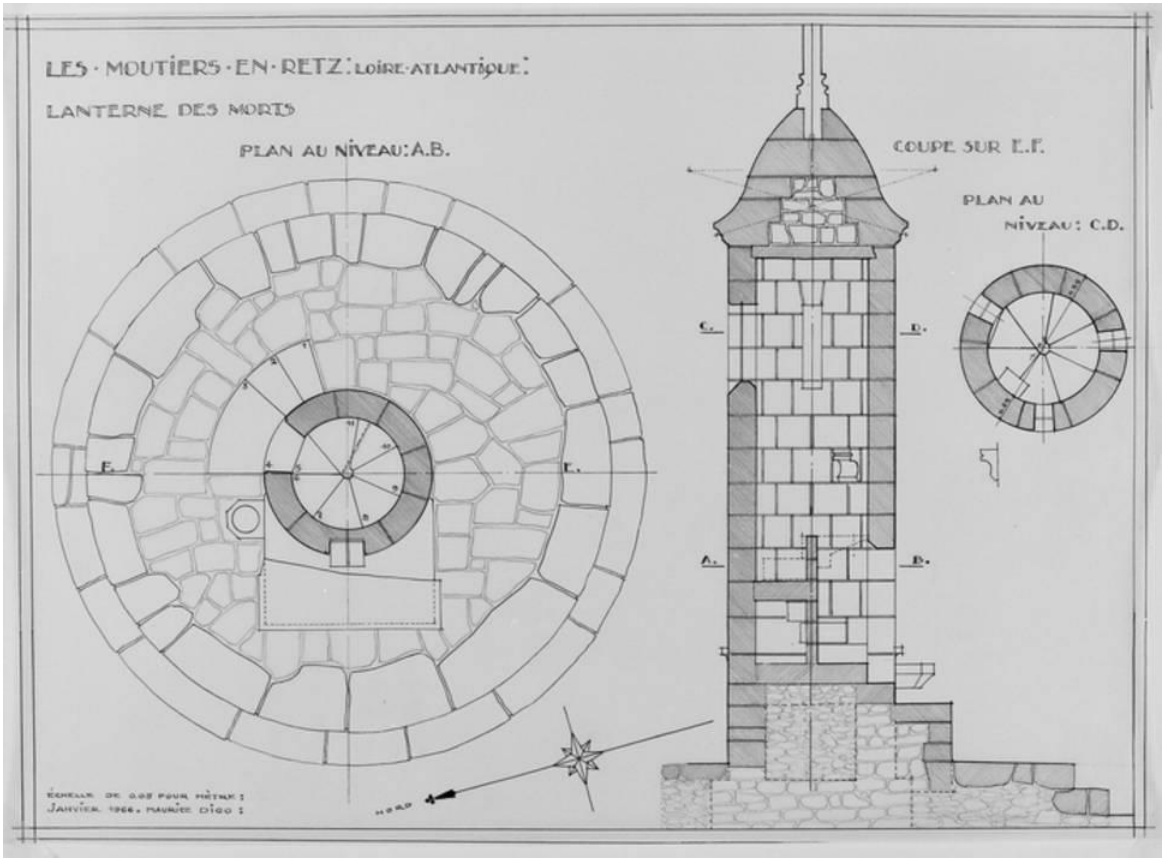






Lanterne avant restauration (1886)

Documents service des MH



Fiche n°34

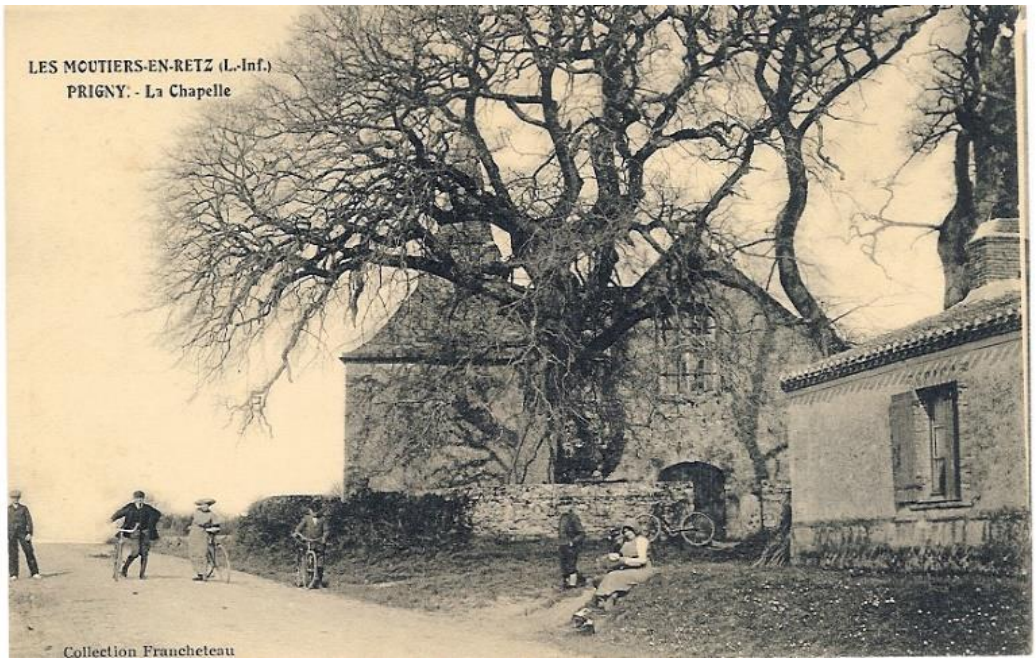
Lanterne des Morts





Classée au titre des Monuments historiques
Elle est identifiée depuis la fin du XIe siècle, elle a été agrandie au XVIIIe et comporte trois retables édifiés au XVIIe siècle.




LES MOUTIERS-EN-RETZ (L.-Inf.)
PRIGNY. - La Chapelle
Collection Francheteau

4/ MOULINS

Fiche n°35
Chapelle de Prigny

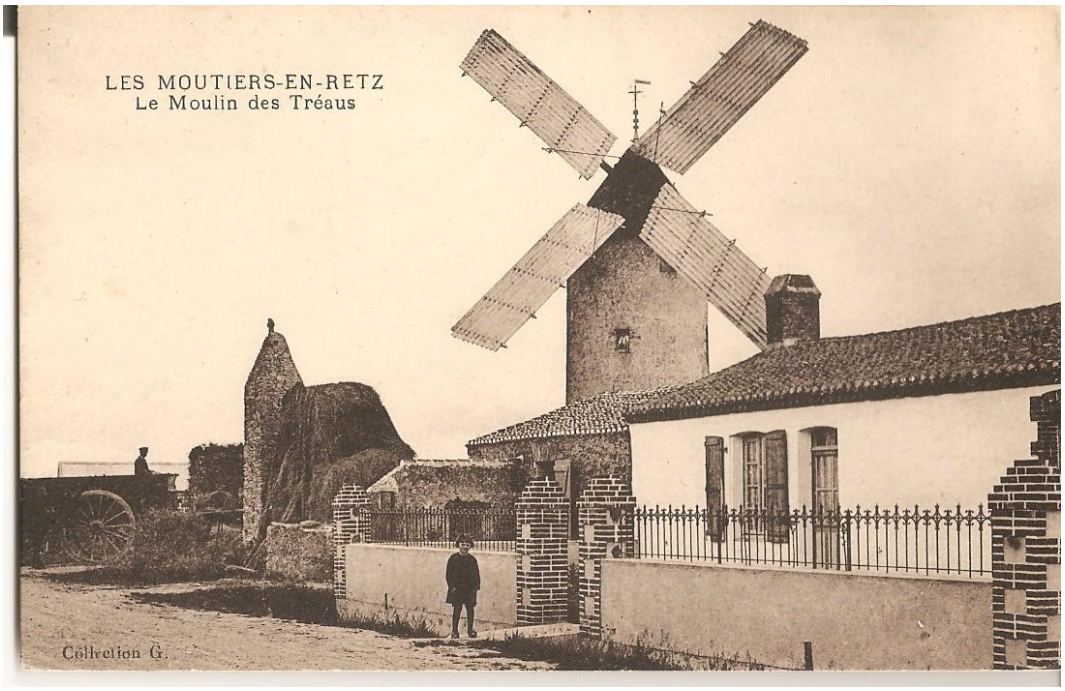




Le seul subsistant des deux moulins des Tréans
Situé en bordure de la Route bleue, il abrite des logements de loisir



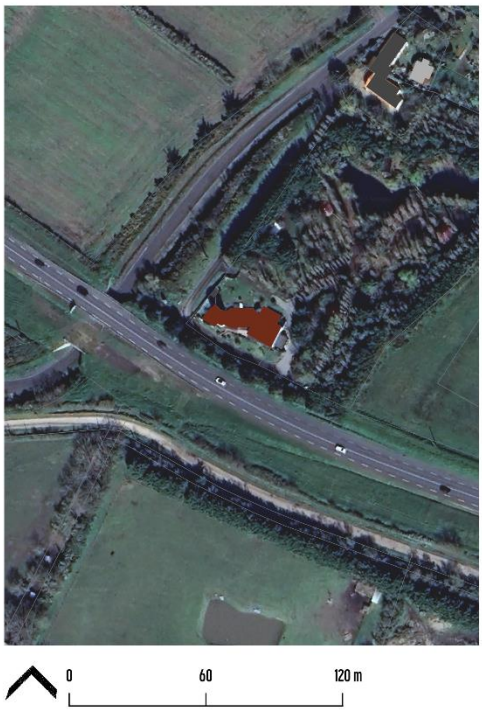
Image : Le Moulin des Tréans | Chambres d'Hôtes (lemoulindestreans.fr)


LES MOUTIERS-EN-RETZ
Le Moulin des Tréaus
Collection G.

Fiche n°36

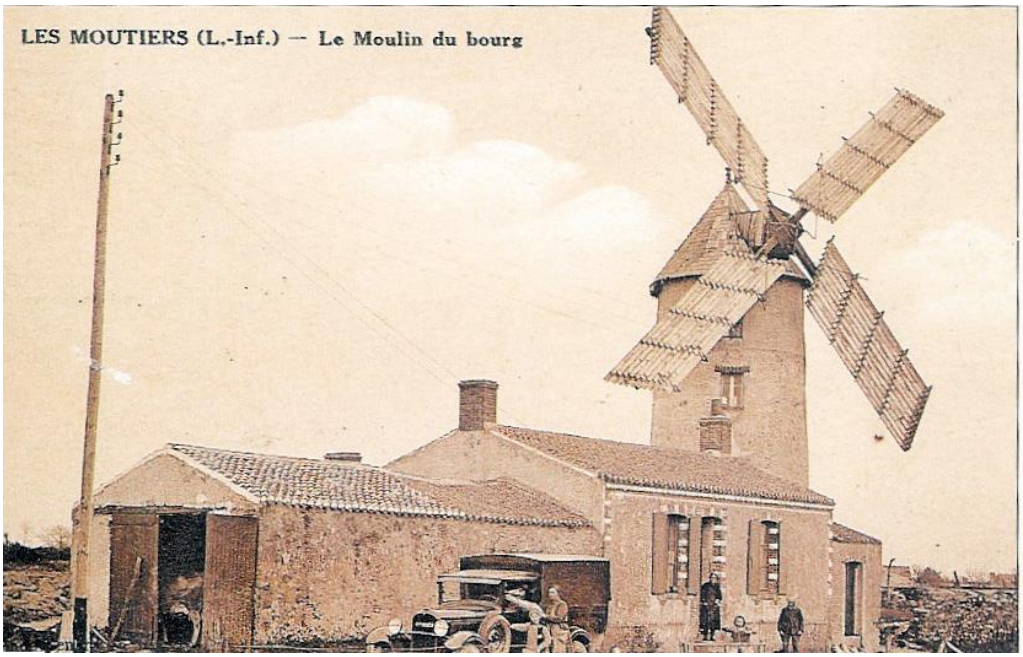
Moulin des Tréans et son amer

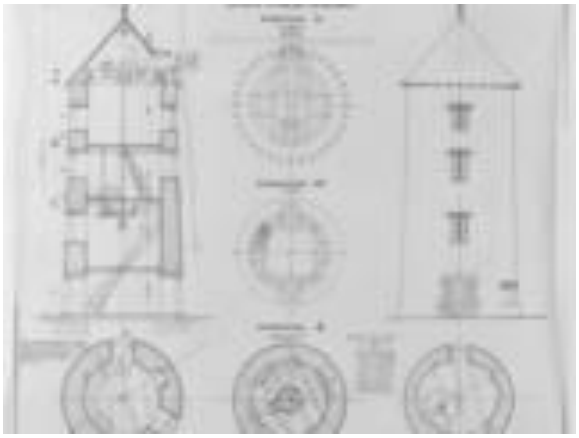




C'est le plus ancien des 5 moulins subsistants des Moutiers, il a été bâti au début du XIIIe siècle pour la Prieure des Moutiers
Ce monument est actuellement en péril







Plan du moulin de la Prieure (service des MH)

Fiche n°37

Moulin des Tréans et son amer





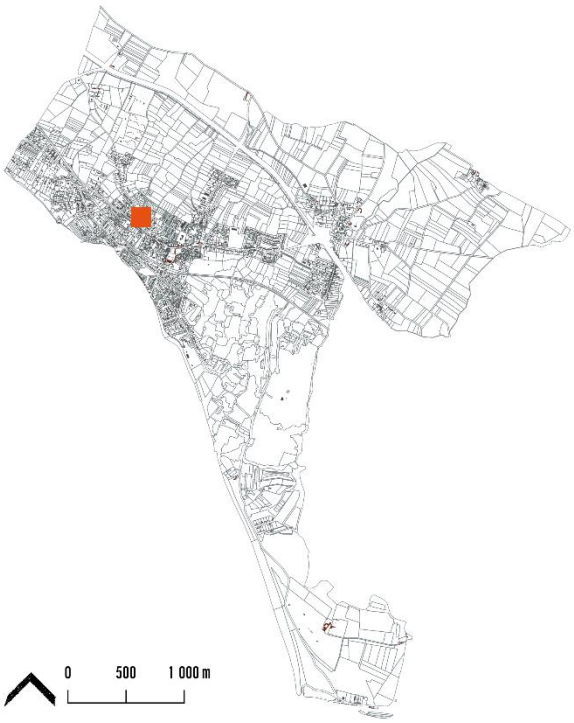
Bien qu'arasé, le moulin de Prigny est encore visible non loin de celui des Courtes





Fiche n°38

Moulin de la Prieure ou du Bourg





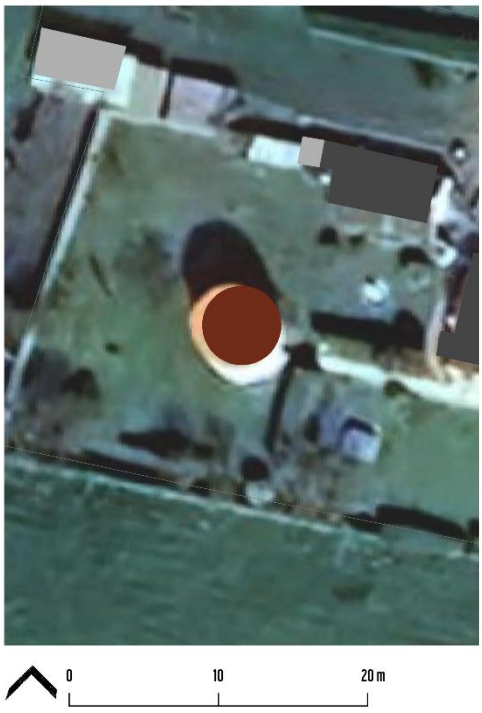
Arasé également et intégré dans un bâti plus récent



Fiche n°39

Moulin de Prigny







Emplacement des moulins des Courtes et de Prigny sur le cadastre de 1837





Fiche n°40
Moulin des Courtes





Fiche n°41
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 régalages 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.*

Disposition 1-3 : Non-aggravation du risque par la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement * (Sdage 2022-2027 1l-1)*

*De nouveaux systèmes d'endiguement * ne peuvent être mis en place que dans la mesure où ils n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité* de la zone protégée et n'induisent pas des impacts significatifs négatifs dans le bassin versant, aussi bien en amont qu'en aval de l'aménagement, ou sur le littoral, à l'extérieur de la zone protégée.*

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.*

Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation

Dans leur rapport de présentation prévu aux articles R. 141-2, R. 141-3 (SCoT)4 et R. 151-1, R. 151-2, R. 151-3 (PLU) du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme présentent des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté du territoire (notamment la population en zone inondable actuellement, la population en zone inondable attendue à l'horizon du projet porté par le document de planification).

Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation

Les documents d'urbanisme mis oeuvre sur un TRI expliquent les mesures prises pour réduire la vulnérabilité* du territoire. Ces explications sont apportées dans le rapport de présentation prévu aux articles R. 141-2, R. 141-3 (SCoT)4 et R. 151-1, R. 151-2, R. 151-3 (PLU) du Code de l'urbanisme, afin de justifier des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable.*

Disposition 2-14 : Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales (Sdage 2022-2027 3D-1)*

a) Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements Les collectivités réalisent, en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, un zonage pluvial délimitant les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ce zonage offre une vision globale des mesures de gestion des eaux pluviales, prenant en compte les prévisions de développement urbain et industriel. Les zonages sont réalisés avant 2026.

Il est fortement recommandé de retranscrire les prescriptions du zonage pluvial dans les PLU comme le permet l'article L. 151-24 du code de l'urbanisme.

Afin d'encadrer les permis de construire et d'aménager, les documents d'urbanisme prennent dans leur champ de compétence des dispositions permettant de :

- *limiter l'imperméabilisation des sols ;*
- *privilégier le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et recourir à leur infiltration sauf interdiction réglementaire ;*
- *faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (espaces verts infiltrants, noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées stockantes, puits et tranchées d'infiltration…) en privilégiant les solutions fondées sur la nature ;*

- *réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles.*

Les porteurs de SCoT accompagnent les acteurs de l'aménagement dans la prise en compte de ces dispositions. Les SRADDET comportent des dispositions de même nature.

b) Déconnecter les surfaces imperméabilisées des réseaux d'assainissement.

Il est recommandé de réaliser un schéma directeur des eaux pluviales concomitamment au zonage pluvial. Ce schéma a vocation à programmer les aménagements de déconnexion des eaux pluviales des réseaux de collecte et, le cas échéant, de régulation hydraulique. De même, si le réseau de collecte est tout ou partie unitaire, il est également recommandé de réaliser conjointement le schéma d'assainissement des eaux usées.

Lorsque les rejets liés à la collecte des eaux pluviales par les réseaux d'assainissement dégradent le milieu récepteur ou les usages, les collectivités sont invitées à étudier des scénarios de déconnexion des surfaces imperméabilisées publiques et privées à l'échelle parcellaire. Le cas échéant, ces études sont réalisées dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales ou des eaux usées susvisé, lequel fixe un objectif chiffré de déconnexion des espaces imperméabilisés (cf. disposition 3C-1).

Suite à ces études, il est recommandé que les collectivités mettent oeuvre des programmes de déconnexion des eaux pluviales conformément à l'orientation 3C.

Pour cela elles veillent à assurer la transversalité entre les services chargés de l'eau et ceux chargés de l'urbanisme, de la voirie et des espaces verts. Cette démarche pourra utilement renforcer les politiques de développement de la nature en ville et d'adaptation au changement climatique.

Disposition 2-15 : Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements (Sdage 2022 - 2027 3D-2)*

Si les possibilités de gestion à la parcelle sont insuffisantes (infiltration, réutilisation…), le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs des eaux pluviales puis dans le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements par rapport à la situation avant aménagement.

Dans cet objectif, les documents d'urbanisme comportent des prescriptions permettant de limiter l'impact du ruissellement résiduel. A ce titre, il est fortement recommandé que les SCoT mentionnent des dispositions exigeant, d'une part des PLU qu'ils comportent des mesures relatives aux rejets à un débit de fuite limité appliquées aux constructions nouvelles et aux seules extensions des constructions existantes, et d'autre part des cartes communales qu'elles prennent en compte cette problématique dans le droit à construire. En l'absence de SCoT, il est fortement recommandé aux PLU et aux cartes communales de comporter des mesures de même nature.

À défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

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) :

Baccharis halimifolia L., 1753	Baccharis à feuilles d'arroche / Séneçon en arbre
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Gynérium / Herbe de la pampa
Cuscuta scandens Brot., 1804	Cuscute volubile
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs / Ludwigie d'Uruguay
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1964	Jussie faux-pourpier
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux
Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolle fausse-filicule / Azolle fausse-fougère
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms
Egeria densa Planch., 1849	Egérie dense / Elodée dense
Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites / Elodée de Nuttal
Lemna minuta Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
Paspalum distichum L., 1759	Paspale à deux épis
Paspalum paucispicatum Vasey, 1893	Paspale du Mexique
Reynoutria japonica Houtt., 1777	Renouée du Japon
Reynoutria x *bohemica* Chrtek & Chrtková, 1983	Renouée de Bohème (r. du japon x r. de sakhaline)
Robinia pseudoacacia L., 1753	Acacia / Robinier faux-acacia
Sporobolus anglicus (C.E.Hubb.) P.M.Peterson & Saarela, 2014	Spartine d'Angleterre
Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2i) :

Pastinaca sativa subsp. *urens* (Req. ex Godr.) Čelak., 1875	Panais brûlant
Datura stramonium L., 1753	Herbe du diable / Pomme épineuse / Stramoine

Espèces invasives avérées émergentes (IAe) :
Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1e) :

Amorpha fruticosa L., 1753	Faux-indigo

Gymnocoronis spilanthoides DC.	Thé du Sénégal
Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782	Hydrocotyle à feuilles de Renoncule / Hydrocotyle fausse renoncule
Myriophyllum heterophyllum Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle
Sagittaria latifolia Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2e) :

Ambrosia artemisiifolia 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) :

Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	Armoise de Chine / Armoise des frères Verlot
Buddleja davidii Franch., 1887	Lilas de Chine / Buddleia de David / Arbre aux papillons
Cenchrus clandestinus (Hochst. ex Chiov.) Morrone, 2010	Kikuyu
Erigeron canadensis L., 1753	Vergerette du Canada / Erigéron du Canada
Erigeron sumatrensis Retz., 1810	Vergerette de Sumatra
Laurus nobilis L., 1753	Laurier sauce / Laurier d'Apollon
Paspalum dilatatum Poir., 1804	Paspale dilaté / Millet bâtard
Paulownia tomentosa (Thunb.) Steud., 1841	Paulownia impérial
Petasites pyrenaicus (L.) G.López, 1986	Pétasite odorant / Héliotrope d'hiver
Salpichroa origanifolia (Lam.) Baill., 1888	Muguet des pampas
Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon du cap / Séneçon sud-africain
Setaria parviflora (Poir.) Kerguélen, 1987	Sétaire à petites fleurs
Sporobolus indicus (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) :

Heracleum mantegazzianum 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) :

Pistia stratiotes L., 1753	Laitue d'eau
Salvinia molesta D.S.Mitch., 1972	Salvinie géante

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

Acacia dealbata Link, 1822	Mimosa argenté
Acer negundo L., 1753	Erable à feuilles de frêne / Erable negondo
Acer pseudoplatanus L., 1753	Erable sycomore / Erable faux-platane
Anthemis maritima L., 1753	Camomille maritime
Bidens frondosa L., 1753	Bident feuillé / Bident à fruits noirs
Bidens radia Thuill., 1799	Bident radié
Bidens vulgata Greene, 1899	Bident vulgaire
Brassica napus L., 1753	Colza
Cabomba caroliniana A.Gray, 1848	Eventail de Caroline, Cabombe de Caroline

Carpobrotus acinaciformis x *Carpobrotus edulis*	Hybride entre le Carpobrote à feuilles en sabre et le Carpobrote doux
Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br., 1926	Carpobrote doux
Centipeda cunninghamii (DC.) A.Braun & Asch., 1867	Centipèda de Cunningham
Claytonia perfoliata Donn ex Willd., 1798	Montie perfoliée / Claytonie perfoliée
Cotula coronopifolia L., 1753	Cotule à feuilles de sénebière
Crocosmia x *crocosmiiflora* (Lemoine) N.E.Br., 1932	Montbrétia
Cyperus eragrostis Lam., 1791	Souchet robuste
Eleocharis bonariensis Nees, 1840	Scirpe de buenos aires
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees, 1841	Eragrostide pectinée
Galega officinalis L., 1753	Galéga officinal / Sainfoin d'Espagne
Helianthus tuberosus L., 1753	Patate de Virginie / Topinambour
Hippophae rhamnoides L., 1753	Bourdaine marine / Argousier
Impatiens balfourii Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour
Impatiens capensis Meerb., 1775	Balsamine du Cap
Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine géante / Balsamine glanduleuse / Balsamine de l'Himalaya / Grande balsamine
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Elodée crépue
Leymus arenarius (L.) Hochst., 1848	Gourbet / Elyme des sables
Lindernia dubia (L.) Pennell, 1935	Lindernie fausse-gratiole
Panicum barbipulvinatum Nash, 1900	Panic occidental
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune
Phytolacca americana L., 1753	Raisin d'Amérique / Phytolaque d'Amérique
Populus alba L., 1753	Peuplier blanc
Potentilla indica (Andrews) Th.Wolf, 1904	Fraisier de Duchesne / Fraisier des indes
Prunus laurocerasus L., 1753	Laurier palme / Laurier cerise
Prunus serotina Ehrh., 1784 [nom. et typ. cons.]	Cerisier tardif / Cerisier noir / Cerisier d'automne
Pterocarya fraxinifolia (Lam.) Spach, 1834	Noyer du Caucase / Pterocarier à feuilles de frêne / Ptérocaryer du Caucase
Saururus cernuus L., 1753	Lézardelle penchée
Spiraea x billiardii Hérincq, 1857	Spirée blanche x s. de Douglas
Stenotaphrum secundatum (Walter) Kuntze, 1891	Faux kikuyu, Chiendent de bœuf
Symphyotrichum squamatum (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	Aster écailleux
Vallisneria spiralis L., 1753	Vallisnérie en spirale
Xanthium orientale subsp. *italicum* (Moretti) Greuter, 2003	Lampourde d'Italie
Yucca gloriosa 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).

Ambrosia psilostachya DC., 1836	Ambroisie vivace
Ambrosia trifida L., 1753	Ambroisie trifide
Broussonetia papyrifera (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) :

Amaranthus powellii subsp. *powellii* S.Watson, 1875	Amaranthe hybride
Berteroa incana (L.) DC., 1821	Alysson blanc
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon
Ceratochloa cathartica (Vahl) Herter, 1940	Brome de Willdenow / Brome purgatif
Cyperus esculentus L., 1753	Souchet comestible
Delosperma cooperi (Hook.f.) L.Bolus, 1927	Délosperme de Cooper, Pourpier de Cooper
Epilobium brachycarpum C.Presl, 1831	Épilobe d'automne
Erigeron floribundus (Kunth) Sch.Bip., 1865	Vergerette / Vergerette à fleurs nombreuses
Erigeron karvinskianus DC., 1836	Vergerette mucronée / Pâquerette des murailles
Eschscholzia californica Cham., 1820	Pavot de Californie
Euphorbia maculata L., 1753	Euphorbe maculée / Euphorbe tachée
Euphorbia prostrata Aiton, 1789	Euphorbe prostrée
Lepidium draba L., 1753	Cardaire drave / Passerage drave
Oenothera glazioviana Micheli, 1875	Onagre de lamarck / Onagre à sépales rouges / Onagre à grandes fleurs
Oenothera x *fallax* Renner, 1917	Onagre trompeuse
Oxalis latifolia Kunth, 1822	Oxalide à feuilles larges / Oxalis à feuilles larges
Panicum dichotomiflorum Michx., 1803	Panic des rizières / Panic à fleurs dichotomes / Millet glabre / Millet dichotome
Paronychia argentea Lam., 1779	Paronyque argentée
Polypogon viridis (Gouan) Breistr., 1966	Polypogon vert
Sedum cespitosum (Cav.) DC., 1828	Orpin gazonnant
Soliva sessilis 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) :

Acanthus mollis L., 1753	Acanthe molle / Acanthe mou / Grande acanthe
Agave americana L., 1753	Agave d'Amérique
Albizia julibrissin Durazz., 1772	Albizia, Arbre à soie
Allium triquetrum L., 1753	Ail à trois angles / Ail triquètre
Amelanchier spicata (Lam.) K.Koch, 1869	Amélanchier en épis

Anchusa officinalis L., 1753	Buglosse officinale
Araujia sericifera Brot., 1818	Araujie à soies, Araujie porte-soie, faux kapok, plante cruelle
Arctotheca calendula (L.) Levyns, 1942	Arctothèque souci
Artemisia annua L., 1753	Armoise annuelle
Arundo donax L., 1753	Canne de Provence
Atriplex halimus L., 1753	Arroche halime / Arroche marine
Berberis aquifolium Pursh, 1814	Mahonia à feuilles de houx
Bidens connata Muhl. ex Willd., 1803	Bident à feuilles connées / Bident conné
Bromopsis inermis (Leyss.) Holub, 1973	Brome inerme / Brome sans arêtes
Canna indica L., 1753	Canna
Cerastium tomentosum L., 1753	Céraiste tomenteux / Céraiste cotonneux
Cornus sericea L., 1771	Cornouiller soyeux
Cotoneaster coriaceus Franch., 1890	Cotoneaster lacté
Cotoneaster franchetii Bois, 1902	Cotonéaster de Franchet
Cotoneaster horizontalis Decne., 1879	Cotoneaster horizontal/de Hjelmqvist
Cotoneaster salicifolius Franch., 1885	Cotonéaster à feuilles de saule
Cotoneaster symondsii Standish ex T.Moore, 1861	Cotonéaster de Simons
Cotoneaster x *watereri* Exell, 1928	Cotonéaster de Waterer
Cupressus macrocarpa Hartw., 1847	Cyprès de Lambert
Cydonia oblonga Mill., 1768	Cognassier
Cytisus multiflorus (L'Hér.) Sweet, 1826	Genêt blanc / Genêt à fleurs nombreuses
Digitaria aequiglumis (Hack. & Arechav.) Parodi, 1922	Digitaire à glumes égales
Dipsacus laciniatus L., 1753	Cardère à feuilles découpées
Dittrichia viscosa (L.) Greuter, 1973	Inule visqueuse
Dysphania ambrosioides (L.) Mosyakin & Clemants, 2002	Chénopode fausse-ambroisie / Thé du Mexique

Ehrharta erecta Lam., 1786	Ehrharta dressée
Elaeagnus angustifolia L., 1753	Olivier de bohème / Arbre d'argent / Arbre de paradis
Elaeagnus umbellata Thunb., 1784	Chalef d'automne
Eragrostis curvula (Schrad.) Nees, 1841	Eragrostide courbée, Herbe d'amour
Eragrostis mexicana (Hornem.) Link, 1827	Eragrostide du Mexique
Erigeron annuus (L.) Desf., 1804	Erigeron annuel, Sténactide annuelle
Euonymus japonicus L.f., 1780	Fusain du Japon
Fraxinus pennsylvanica Marshall, 1785	Frêne de Pennsylvanie / Frêne rouge
Gazania rigens (L.) Gaertn., 1791	Gazanie
Gleditsia triacanthos L., 1753	Févier d'Amérique
Gypsophila paniculata L., 1753	Gypsophile en panicule
Helianthus x laetiflorus Pers., 1807	Hélianthe vivace

Impatiens parviflora DC., 1824	Balsamine à petites fleurs
Ipomoea purpurea (L.) Roth, 1787	Impomée pourpre, Volubilis
Jacobaea maritima (L.) Pelser & Meijden, 2005	Séneçon cinéraire / Cinéraire maritime
Koelreuteria paniculata Laxm., 1772	Faux savonnier
Koenigia polystachya (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à nombreux épis / Renouée de l'Himalaya / Renouée à épis nombreux
Laburnum anagyroides Medik., 1787	Aubour / Cytise faux-ébénier
Lamium galeobdolon subsp. *argentatum* (Smejkal) J.Duvign., 1987	Lamier jaune à feuilles argentées / Lamier argenté
Lemna turionifera Landolt, 1975	Lentille d'eau turionifère
Leycesteria formosa Wall., 1824	Arbre à faisans
Lycium barbarum L., 1753	Lyciet commun / Lyciet de barbarie
Medicago arborea L., 1753	Luzerne arborescente
Oloptum miliaceum (L.) Röser & Hamasha, 2012	Faux millet
Opuntia humifusa (Raf.) Raf., 1830	Oponce couché
Oxalis pes-caprae L., 1753	Oxalide pied de chèvre
Passiflora caerulea L., 1753	Passiflore bleue
Phedimus spurius (M.Bieb) 't Hart, 1995	Orpin bâtard
Phyla nodiflora var. *minor* (Gillies & Hook.) N.O'Leary & Múlgura, 2012	Phyla à fleurs nodales, Lippia nodiflore, Verveine nodiflore mineure
Pilosella aurantiaca subsp. *aurantiaca* (L.) F.W.Schultz & Sch.Bip., 1862	Piloselle orangée
Pontederia cordata L., 1753	Pontédérie à feuilles cordées
Pontederia crassipes Mart., 1823	Jacinthe d'eau
Populus x *canadensis* Moench, 1785	Peuplier du Canada / Peuplier hybride euraméricain
Prunus cerasifera Ehrh., 1784	Prunier myrobolan / Myrobolan
Prunus cerasus L., 1753	Griottier / Cerisier aigre
Prunus lusitanica L., 1753	Prunier du Portugal
Quercus rubra L., 1753	Chêne rouge d'Amérique
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
Rhododendron ponticum L., 1762 [nom. et typ. cons. prop.]	Rhododendron pontique
Rosa multiflora Thunb., 1784	Rosier à nombreuses fleurs / Églantier multiflore
Rosa rugosa Thunb., 1784	Rosier rugueux
Rubus armeniacus Focke, 1874	Ronce d'Arménie
Selaginella kraussiana (Kunze) A.Braun, 1860	Sélaginelle de Krauss
Solidago canadensis L., 1753	Solidage du canada
Solidago gigantea Aiton, 1789	Solidage glabre / Grande verge-d'or / Gerbe d'or
Spiraea japonica L.f., 1782	Spirée du Japon
Syringa vulgaris L., 1753	Lilas
Trachycarpus fortunei (Hook.) H.Wendl., 1862	Palmier de Chusan
Tradescantia fluminensis Vell., 1829	Misère, Tradescantia de Rio

Zantedeschia aethiopica (L.) Spreng., 1826	Richarde, Arum d'Ethiopie, 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) :

Asclepias syriaca L., 1753	Herbe à la ouate / Herbe aux perruches
Briza maxima L., 1753	Grande brize / Grande amourette
Bunias orientalis L., 1753	Roquette d'Orient / Bunias d'Orient
Celtis australis L., 1753	Micocoulier de Provence / Falabreguier
Cenchrus longisetus M.C.Johnst., 1963	Cenchrus à soies longues, Pennisetum velu, Pennisetum hérissé
Cenchrus macrourus (Trin.) Morrone, 2010	Cenchrus à longue queue
Euphorbia myrsinites L., 1753	Euphorbe de Corse
Fallopia baldschuanica (Regel) Holub, 1971	Renouée du Turkestan
Lobularia maritima (L.) Desv., 1815	Alysson maritime / Corbeille d'argent
Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon
Miscanthus sinensis Andersson, 1855	Roseau de Chine
Nassella tenuissima (Trin.) Barkworth, 1990	Stipe cheveux d'ange
Oenothera rosea L'Hér. ex Aiton, 1789	Onagre rosée
Periploca graeca L., 1753	Bourreau des arbres, Périploque de Grèce
Rhus typhina L., 1756	Sumac hérissé / Sumac Amarante
Sorghum halepense (L.) Pers., 1805	Sorgho d'Alep
Vinca major L., 1753	Grande pervenche

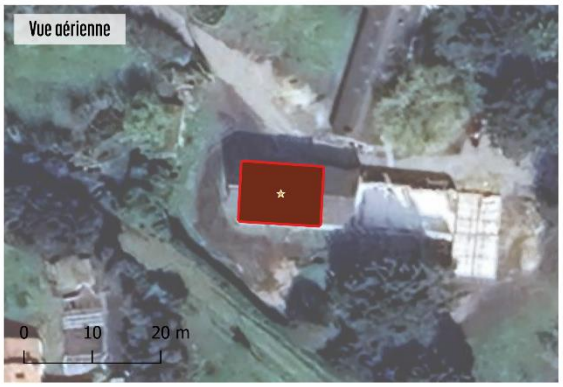
Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :

Crepis sancta (L.) Bornm., 1913	Crépis de Nîmes / Crépide de terre-sainte / Salade de lièvre
Elodea canadensis Michx., 1803	Elodée du Canada
Juncus tenuis Willd., 1799	Jonc grêle / Jonc ténu

Figure 1 : Tableau synthétisant les critères utilisés pour l'attribution d'une cotation « liste EEE » aux taxons non indigènes en Pays de la Loire

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		Caractère envahissant avéré		Jamais envahissant		« IA » autrefois		
Milieux colonisés	Milieu naturel		Milieu naturel ou artificiel	Milieu naturel	Milieu artificiel	Milieu naturel	Milieu artificiel			Milieu naturel	Milieu naturel ou artificiel				
Invasive avérée ailleurs en climat similaire	Non concerné				IA ailleurs	~~IA ailleurs~~	IA ailleurs	~~IA ailleurs~~		IA ailleurs	Non concerné			IA dans un département limitrophe	
Impacts / Risques à l'échelle régionale	Biodiversité locale	Biodiversité locale et économie	Economie	Santé	Biodiversité locale	non					Santé	non		non concerné (Absent du territoire à l'état sauvage)	
Dispersion/Fréquence sur le territoire	Emergente (e) ou Installée (i)				non concerné										
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 An



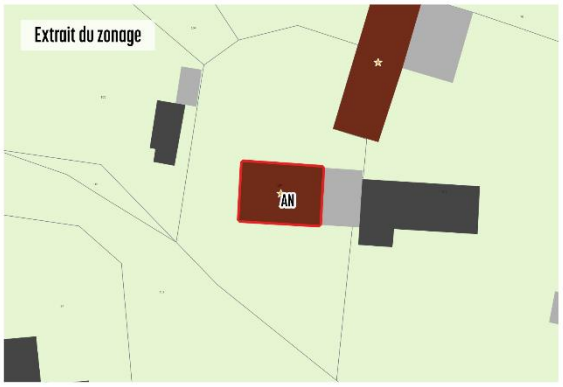
Bois des Tréans

1

Surface : 99 m²

prescriptions :

- s'inscrire dans la volumétrie existante;
- conserver les modénatures et les détails architecturaux;
- respecter, en cas de création d'ouvertures, les axes de percements et les profils des menuiseries existants;
- reprendre la forme et la pente de toiture d'origine;
- employer des matériaux traditionnels;
- proscrire les coffrets roulants extérieurs disposés en saillie des façades;
- intégrer les appareillages de types climatisateurs à l'architecture existante, non visibles depuis l'espace public.





Assainissement / réseau	Autonome
Paysage proche	Hameau rural
Type de bâti	Grange
Enjeu du projet	Conserver l'aspect patrimonial dans son ensemble



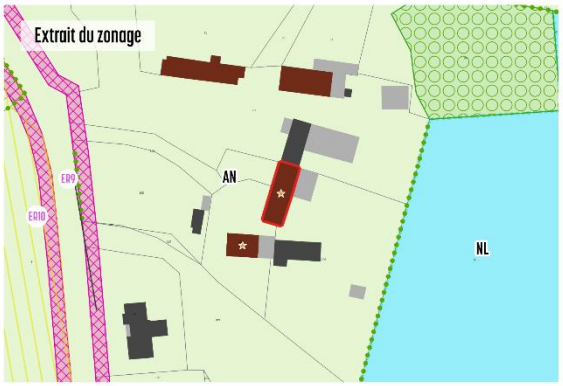
Bois des Tréans

2

Surface : 158 m²

prescriptions :

- s'inscrire dans la volumétrie existante;
- conserver les modénatures et les détails architecturaux;
- respecter, en cas de création d'ouvertures, les axes de percements et les profils des menuiseries existants;
- reprendre la forme et la pente de toiture d'origine;
- employer des matériaux traditionnels;
- proscrire les coffrets roulants extérieurs disposés en saillie des façades;
- intégrer les appareillages de types climatisateurs à l'architecture existante, non visibles depuis l'espace public.





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

3

Surface : 84 m²

prescriptions :

- s'inscrire dans la volumétrie existante;
- conserver les modénatures et les détails architecturaux;
- respecter, en cas de création d'ouvertures, les axes de percements et les profils des menuiseries existants;
- reprendre la forme et la pente de toiture d'origine;
- employer des matériaux traditionnels;
- proscrire les coffrets roulants extérieurs disposés en saillie des façades;
- intégrer les appareillages de types climatisateurs à l'architecture existante, non visibles depuis l'espace public.





Assainissement / réseau	Autonome
Paysage proche	Hameau rural
Type de bâti	Grange
Enjeu du projet	Conserver l'aspect patrimonial et la concordances des gabarits.



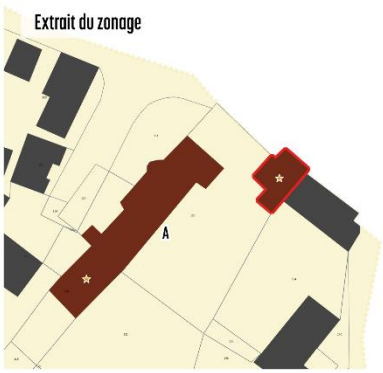
4 rue de la fradouillère

4

Surface : 53 m²

prescriptions :

- s'inscrire dans la volumétrie existante;
- conserver les modénatures et les détails architecturaux;
- respecter, en cas de création d'ouvertures, les axes de percements et les profils des menuiseries existants;
- reprendre la forme et la pente de toiture d'origine;
- employer des matériaux traditionnels;
- proscrire les coffrets roulants extérieurs disposés en saillie des façades;
- intégrer les appareillages de types climatisateurs à l'architecture existante, non visibles depuis l'espace public.





Assainissement / réseau	Autonome
Paysage proche	Hameau rural
Type de bâti	Grange
Enjeu du projet	Conserver l'aspect patrimonial et les matériaux.



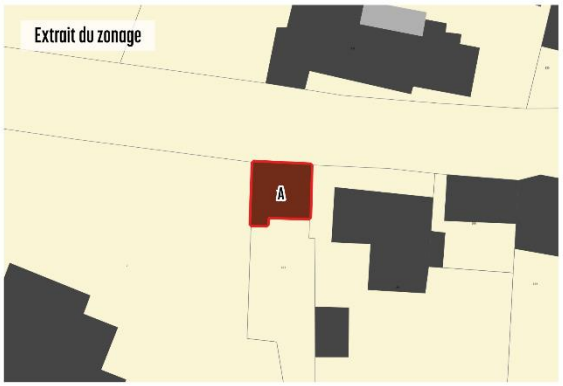
Méré

5

Surface : 50 m²

prescriptions :

- s'inscrire dans la volumétrie existante;
- conserver les modénatures et les détails architecturaux;
- respecter, en cas de création d'ouvertures, les axes de percements et les profils des menuiseries existants;
- reprendre la forme et la pente de toiture d'origine;
- employer des matériaux traditionnels;
- proscrire les coffrets roulants extérieurs disposés en saillie des façades;
- intégrer les appareillages de types climatisateurs à l'architecture existante, non visibles depuis l'espace public.





Assainissement / réseau	Collectif
Paysage proche	Hameau rural
Type de bâti	Dépendance agricole
Enjeu du projet	Conserver l'aspect patrimonial et les matériaux.

Annexe 7 : Cahier des prescriptions architecturales : Les pêcheries au carrelet

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
LOIRE-ATLANTIQUE

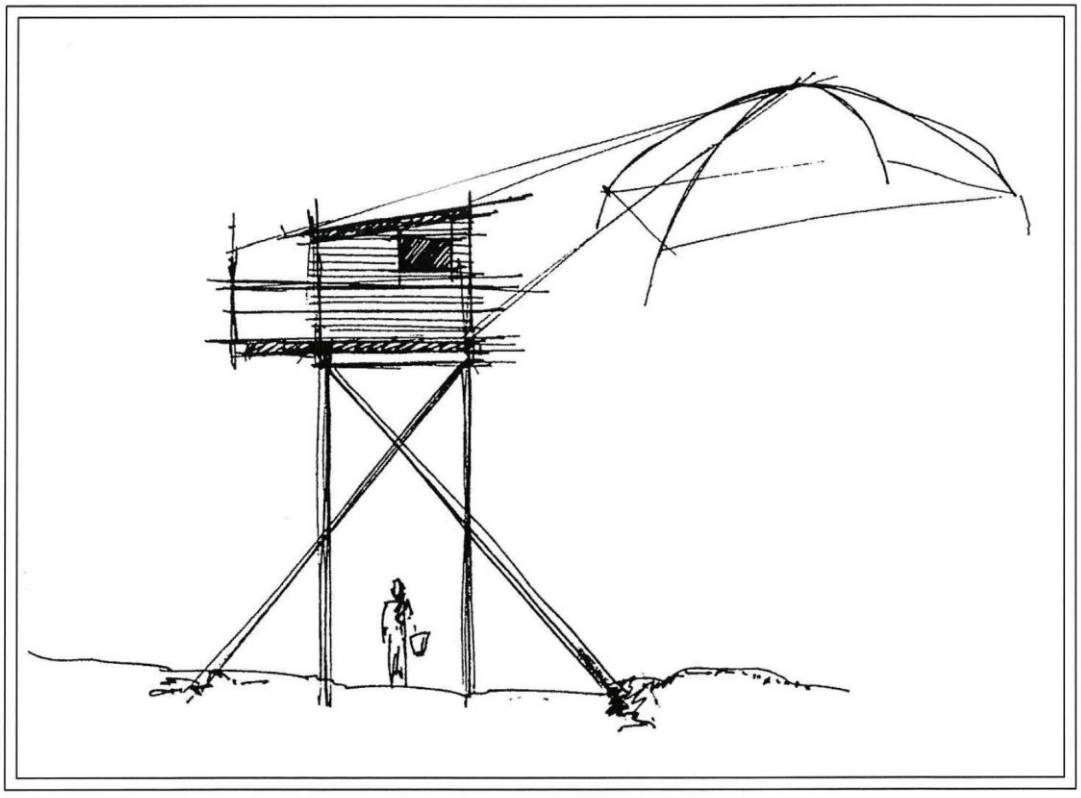
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Délégation à la Mer et au Littoral
Pôle Gestion de l' Espace Littoral et Maritime

9 boulevard de Verdun - C.S. 40424 - 44 616 SAINT NAZAIRE cedex
Téléphone: 02 40 11 77 56 Télécopie: 02 40 11 77 91
Courriel: ddtm-dml@loire-atlantique.gouv.fr

Les pêcheries au carrelet

Cahier des prescriptions architecturales

(annule et remplace la version de juillet 2012)





Août 2014 (P:\gelm\03 Loire Atlantique\Pêcheries au carrelet\cahier des prescriptions architecturales\version 2014\ fichier diffusion.pdf)

Les pêcheries au carrelet pourront comporter ou non un abri. Il sera demandé de respecter l'esthétique générale de l'ouvrage tel que proposé dans le présent cahier des prescriptions architecturales.

I – CONSTRUCTION, RECONSTRUCTION D'UNE PECHERIE

Les travaux de construction, de reconstruction ou même de réhabilitation d'une pêcherie doivent faire l'objet d'une demande de déclaration préalable ou d'un permis de construire précaire pour les projets d'une surface supérieure à 20,00 m² auprès du service urbanisme de la commune concernée.

Pour les pêcheries nécessitant l'aménagement d'un accès par la falaise (escalier, ….), le dossier de déclaration préalable déposé par le pétitionnaire en mairie devra comporter un descriptif très précis, avec plans cotés, des travaux prévus. Tout comme pour la pêcherie, seul le bois est autorisé : marches en rondins de bois par exemple retenus par des pieux bois. Dans tous les cas, les aménagements devront être réalisés en respectant la topologie du site et sans atteinte ni dégradation de la falaise. En tout état de cause, ils devront faire l'objet d'un avis favorable de la mairie concernée et d'un avis conforme du Commandant de la zone maritime atlantique

Conformément à l'article L.321-9 du Code de l'Environnement, la circulation et le stationnement des véhicules terrestres à moteur autres que les véhicules de secours, de police et d'exploitation sont interdits, en dehors des chemins aménagés, sur le rivage de la mer et sur les dunes et plages appartenant au domaine public, sauf autorisation donnée par le Préfet, après avis du maire.

En conséquence, si les travaux nécessitent l'utilisation d'un véhicule ou d'un engin motorisé, le pétitionnaire devra solliciter préalablement l'autorisation de circulation sur le Domaine Public Maritime en indiquant les dates d'intervention, le type et le n° d'immatriculation des véhicules et engins.

II - EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Le décret du 9 avril 2010 impose l'évaluation des incidences des occupations temporaires du domaine public lorsqu'il est localisé, en tout ou partie, sur un site Natura 2000 ou à proximité d'un site Natura 2000.

Un formulaire d'évaluation des incidences devra être joint à chaque dossier.

L'évaluation des incidences doit être proportionnée à l'importance de l'activité. Elle sera réalisée directement par le porteur du projet. Si une évaluation globale a été réalisée pour un secteur considéré, celle-ci pourra être utilisée.

III - VOLUMETRIE DE LA CONSTRUCTION

- **Plate-forme** :

La plate-forme aura une surface maximum de 16 m² (cabane comprise).

- **Cabane :**

La cabane aura une superficie maximum de 9 m². La surface restante, soit 7 m², pourra être répartie selon le souhait du pétitionnaire de façon à permettre l'installation du treuil à l'extérieur ou de réserver une promenade d'un côté ou de l'autre de la cabane.

La hauteur de la cabane, le cas échéant, sera de : 2,50 m au point haut et 2,00 m au point bas.

- **Passerelle :**

La passerelle aura une longueur variable qui tiendra compte de la topologie du site. Sa largeur maximum sera de 1,00 m. Cette largeur pourra être adaptée pour une pêcherie accueillant du public afin de favoriser l'accès des personnes à mobilité réduite.

Dérogation : Cas des pêcheries accueillant des groupes de visiteurs.
Pour les pêcheries ne disposant pas d' aire d'accueil aux abords immédiats, une dérogation peut être accordée pour porter, dans ce cas, la surface totale de la plate-forme à 26 m². En cas de renoncement à l'activité d'accueil du public ou lors d'un changement de concessionnaire, le retour à l'état initial sera exigé. (surface de la plate-forme limitée à 16 m²)

IV - PRINCIPES DE CONSTRUCTION

Les ouvrages de fondation de cette construction devront juste affleurer au niveau du sol existant. Aucun plot béton au-dessus du sol ne sera toléré. Les poteaux en bois de la pêcherie seront les seuls éléments de l'ossature visibles depuis le sol qui la supporte.

Le bois « écocertifié » est le seul matériau autorisé. La nature des essences reste au choix du pétitionnaire. Tous les autres matériaux pour la réalisation de cette ossature sont interdits comme, par exemple, l'acier, le béton, etc.

La récupération de matériaux ayant subi un traitement est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'un traitement de classe inférieure ou égale à 4. Des contrôles pourront être réalisés pour la vérification de ces prescriptions (facture d'achat, bordereau de livraison, etc...).

Toute la visserie utilisée pour la confection de la pêcherie sera en inox ou en acier galvanisé.

Soutènement de la structure

Les poteaux supportant la plate forme ou la passerelle seront de section circulaire de diamètre 30 cm maximum ou carrée de 30 cm maximum. Les poteaux de faible section pourront être jumelés.

Des contreventements en bois pourront être mis en place pour renforcer la structure de la pêcherie. En fonction de la topographie du site, les contreventements pourront être remplacés par des haubans tissés en corde type DYNEA.

La Plate-forme

Elle sera réalisée uniquement en bois. Les planches seront posées à claire-voie afin de diminuer la prise à la lame.

Les garde-corps seront réalisés en bois. La main courante des garde-corps sera réalisée de préférence en bois ou en cordage.

Les barreaudages verticaux sont interdits.

La mise en place d'une lisse (cale-pieds) est possible.

La Cabane

- Le bardage :

Il sera réalisé en bois avec des planches non rabotées, posées horizontalement à clin ou à bords vifs. Toute utilisation de panneaux (OSB, contreplaqué, etc...), même en doublage, sera proscrite dans la structure de la construction.

- Les finitions :

Les planches utilisées pourront être de teinte naturelle, protégées d'une peinture bitumineuse, lasurées ou peintes d'une couleur pastel (la couleur dans le nuancier RAL devra être indiquée dans la déclaration préalable).

- Les ouvertures :

Les fenêtres seront réalisées en bois.

La porte sera habillée de la même façon que le bardage.

- La couverture :

Les seuls matériaux autorisés pour la confection de la toiture de la pêcherie sont : le bois, la tôle ondulée recouverte d'une peinture bitumineuse ou autre mais de couleur sombre, le papier bitumineux. Tout autre matériau est interdit.

La couverture sera réalisée à une seule pente avec de larges débords.

Tout système de récupération des eaux de pluies est interdit.

La pose de gouttière est autorisée.

La Passerelle

Le bois est le seul matériau autorisé pour la réalisation de l'ossature et du platelage.

Le platelage sera réalisé à claire-voie afin de diminuer la prise à la lame.

Les montants des garde-corps et la main-courante seront identiques de forme et d'aspect à ceux de la plate-forme.

Les barreaudages verticaux sont interdits.

L'accès à la passerelle pourra être interdit par la pose d'un portillon d'une hauteur maximale de 2 m. Ce portillon sera réalisé en bois.

Dispositif anti-intrusion

La pose de fil de fer barbelé est strictement interdite.
Seuls sont autorisés les types de dispositifs suivants à poser au niveau du portillon : protection latérale en planche, protection latérale en demi-rondins, et protection supérieure en demi-rondins.

L'échelle

Elle sera confectionnée en bois ou en métal peint d'une couleur sombre.

Elle pourra être fixée à la passerelle ou amovible.

V - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le numéro de la pêcherie devra obligatoirement être apposé sur la cabane ou, à défaut, sur le portillon d'accès à la passerelle. Les chiffres peints feront au minimum 10 cm de hauteur et devront être visibles de la côte.

Compte tenu de la destination de l'ouvrage :

Tous types d'installations de toilettes, même sèches ou chimiques, toute énergie électrique par raccordement au réseau, ou production par éolienne, panneaux solaires ou groupe électrogène, sont **strictement interdits** à l'intérieur des pêcheries, à l'exception de petits matériels de production électrique, amovibles et démontables après chaque occupation de la pêcherie.

Seul l'usage personnel et familial est autorisé. Toutefois en cas d'ouverture exceptionnelle au public (journée du patrimoine par exemple), le pétitionnaire devra préalablement solliciter l'autorisation du gestionnaire du domaine public maritime.

Pour une activité régulière d'accueil du public, le concessionnaire devra se conformer aux obligations imposées par la Délégation à la Mer et au Littoral. Une Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine Public Maritime spécifique sera délivrée dans ce cadre . Devront, à cet effet, être fournis les documents et renseignements suivants :

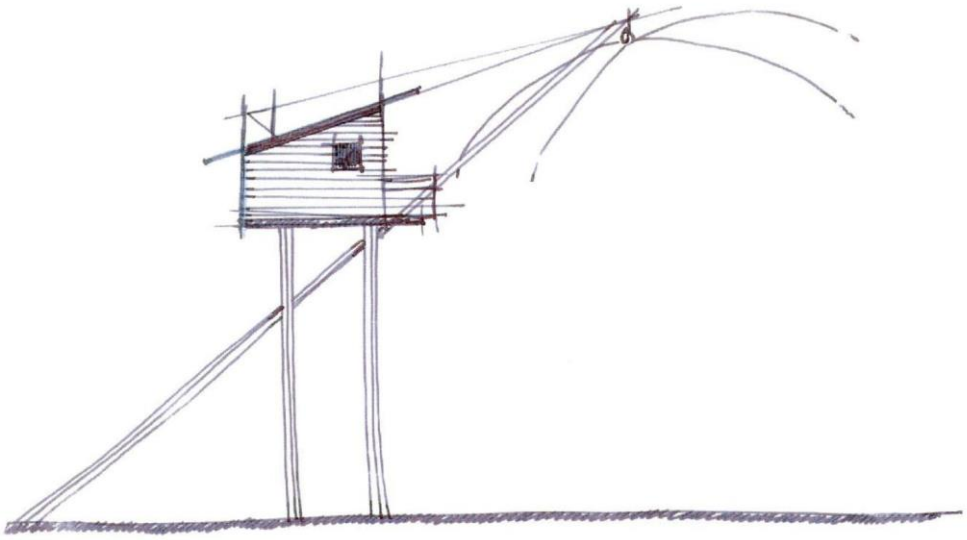
- l'engagement écrit d'accueillir du public.
- le nombre de personnes maximum accueillies par visite.
- la demande d'extension de la plate-forme de la pêcherie, le cas échéant.(surface portée à 26m² maximum si pas de possibilité d'aire accueil à terre)
- la déclaration préalable de travaux ou permis de construire précaire demandé au service d'urbanisme de la commune concernée.
- l'attestation d'assurance en responsabilité civile couvrant notamment les risques liés à l'accueil de visiteurs.

La pêcherie ne pourra en aucun cas être proposée à la location.

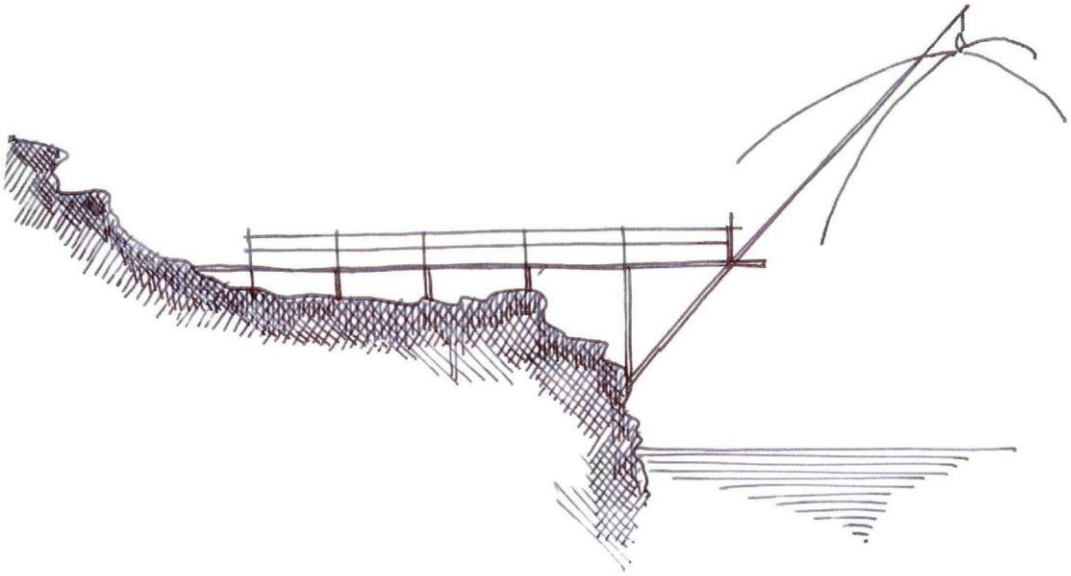
L'aménagement intérieur devra être succinct, fonctionnel, en vue d'un **usage exclusif de pêcherie**.

En cas d'alerte Météo France de niveau Orange ou Rouge, la présence de toute personne sur la pêcherie est interdite. Il appartient au pétitionnaire de se tenir informé.

Les silhouettes



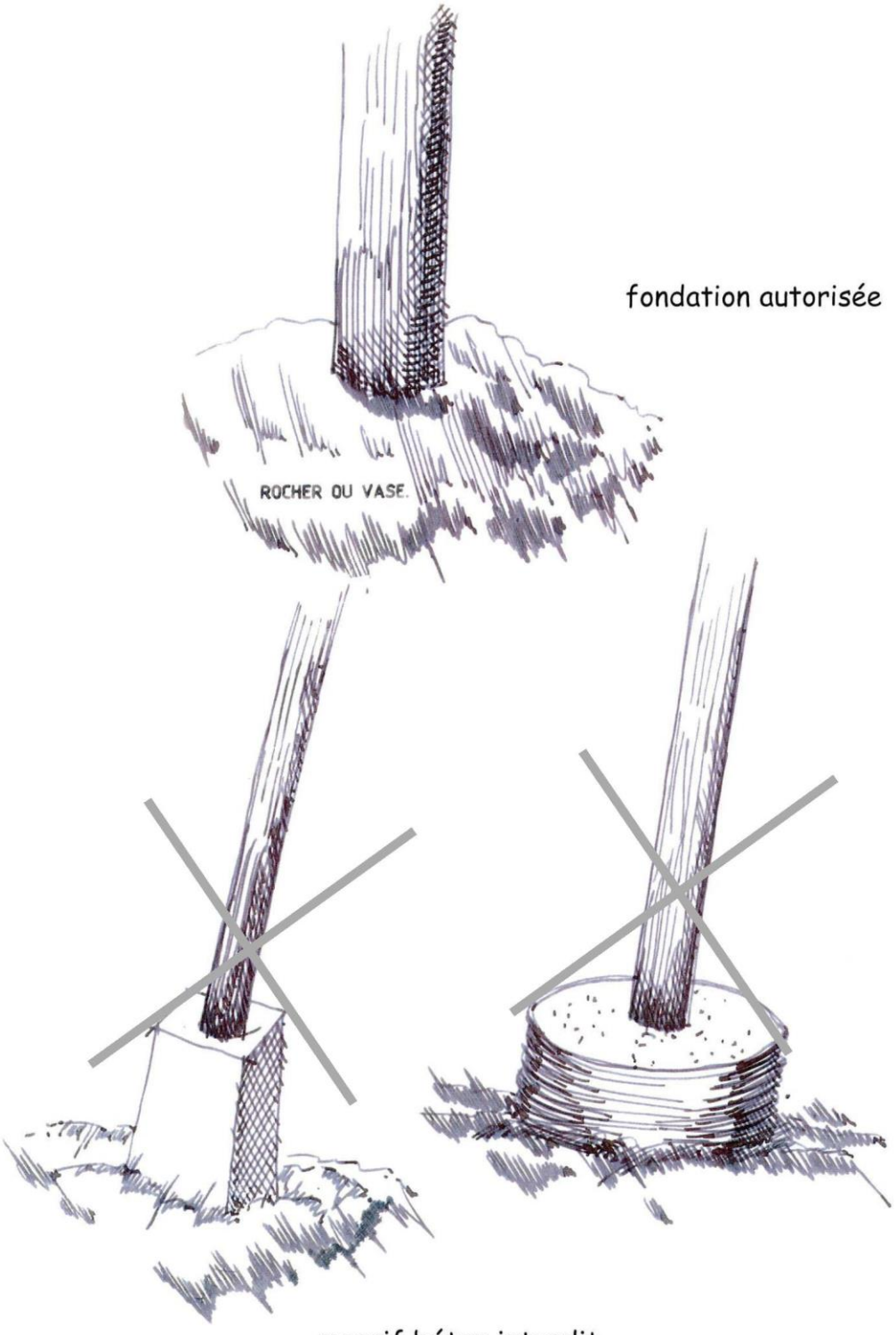
pêcherie implantée sur sable ou vase



pêcherie implantée sur rocher

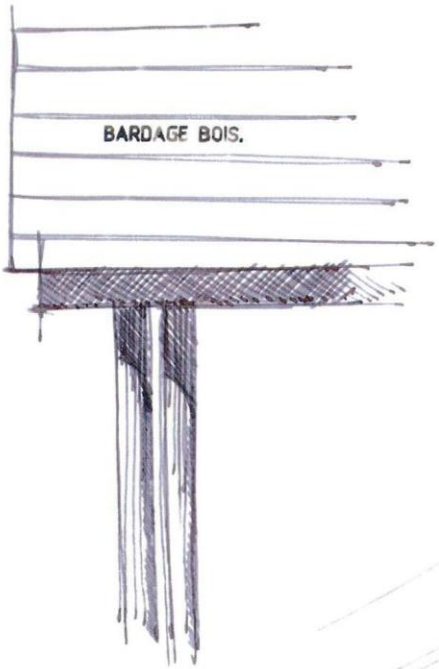
page 6

Les fondations

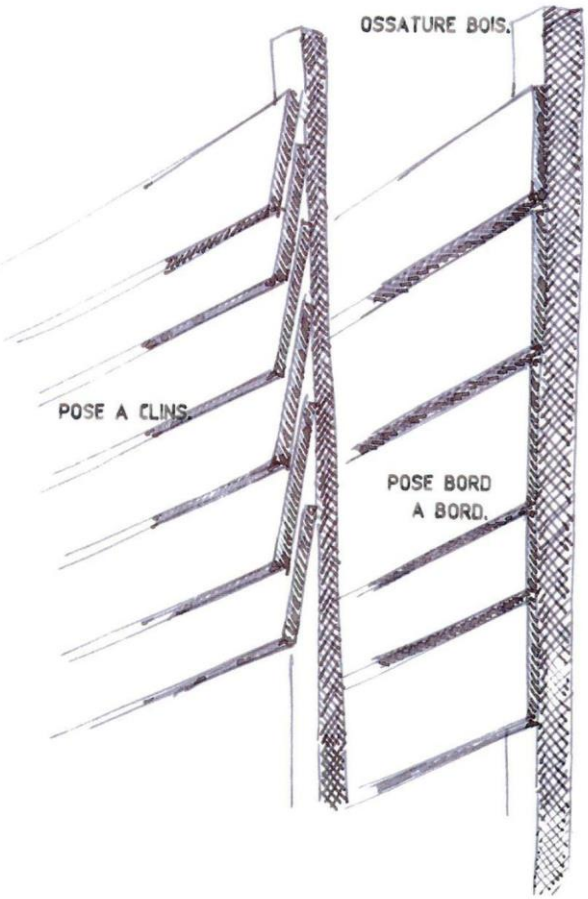


page 7

L'ossature



bardage de la cabane

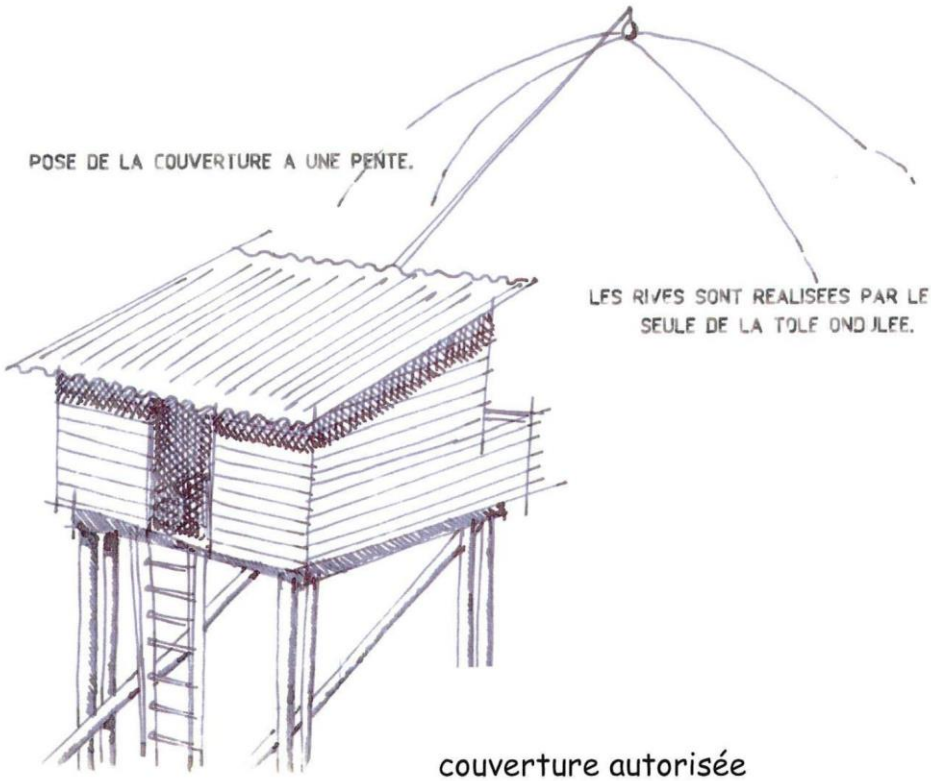




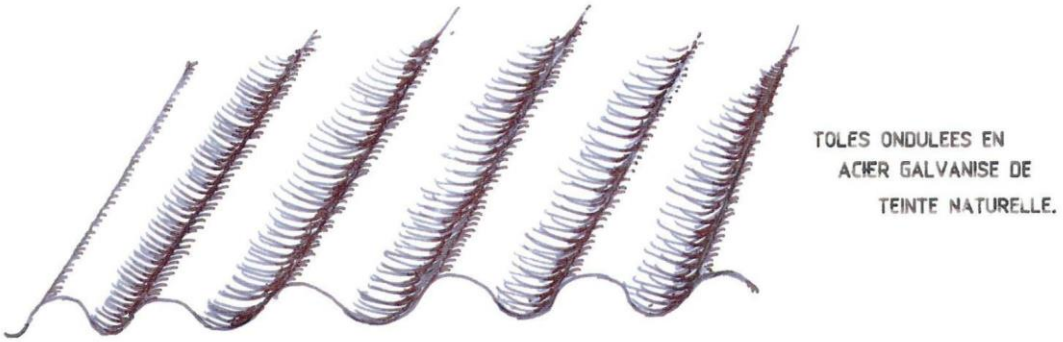
jumelage des poteaux
assemblage boulonné

page 8

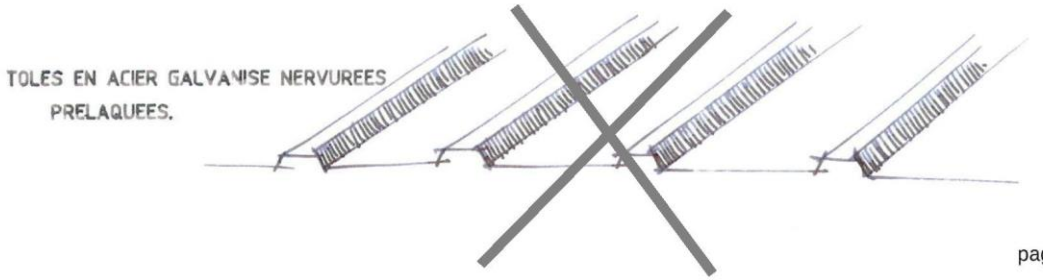
La couverture



couverture autorisée

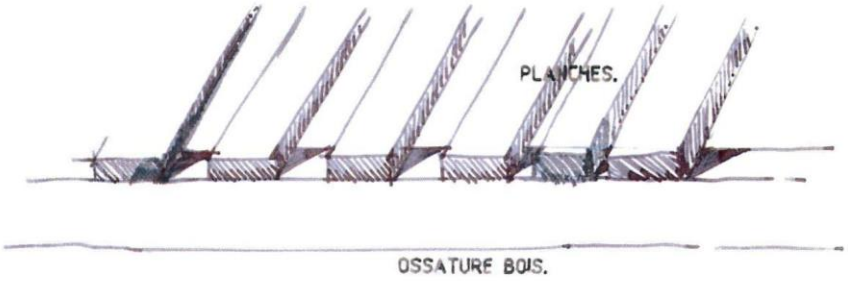


couverture interdite

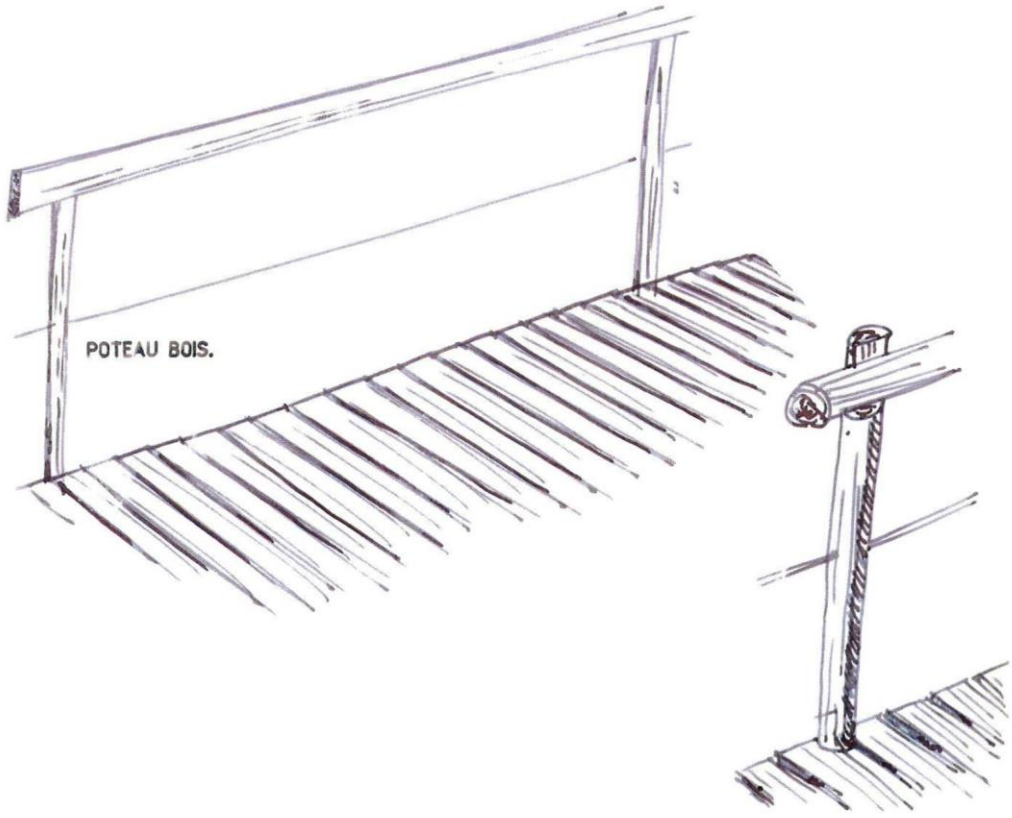


page 9

La passerelle



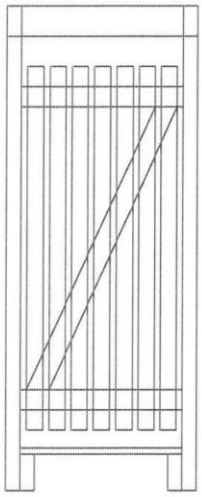
protections: main-courante bois ou cordage

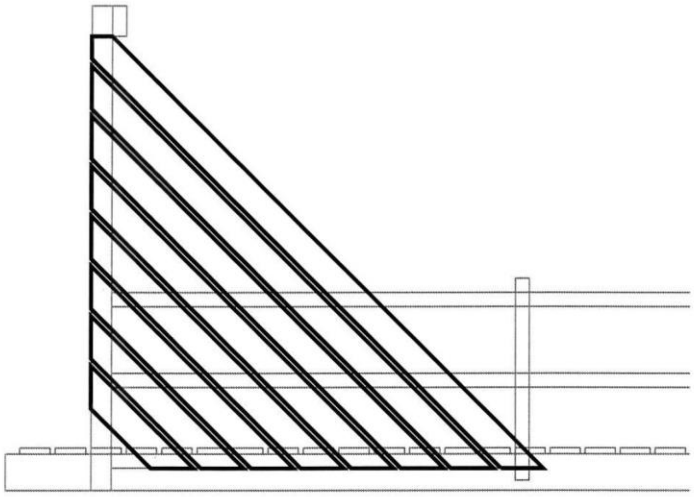


page 10

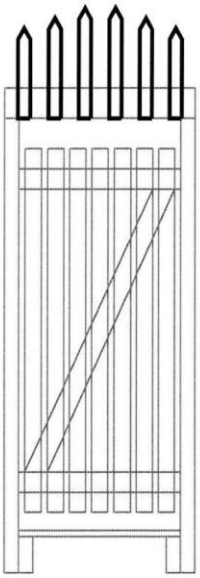
Dispositif anti-intrusion

protection latérale en planche

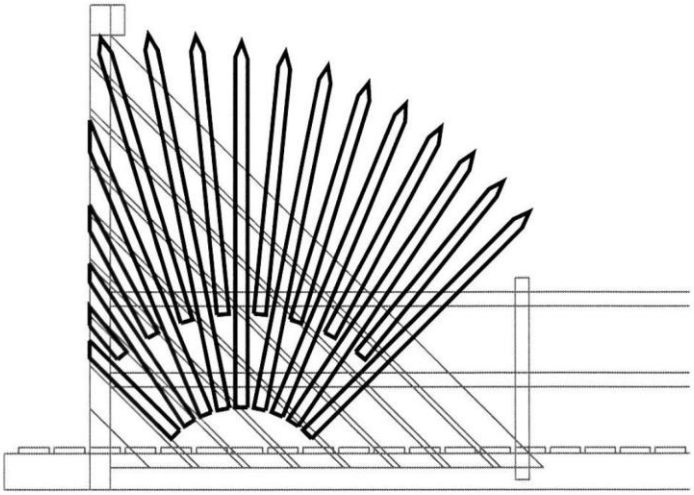




protection supérieure
en demi-rondins



protection latérale en demi-rondins



page 11