

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble
notre territoire pour demain !*

Règlement pièces écrites

Règlement zone UAc

Secteurs de faubourg en extension des centres villes

> PLUi modification n°2



Habitat



Mobilités



Économie



Environnement



Patrimoine



Énergie & Climat

1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3.1. Volumétrie et implantation des constructions

3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

3.4. Stationnement

4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

4.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS

4.1.2. CONDITIONS PERMETTANT UNE BONNE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DÉCHETS

4.2. Conditions de desserte par les réseaux

4.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.2.2. CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

4.2.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UAc comprend les zones de faubourgs de Saint-Nazaire, de Montoir-de-Bretagne et de Trignac.

Elle désigne les quartiers de faubourgs en extension de la ville ou du centre-bourg historique de la ville, possédant le plus souvent une centralité identifiée.

2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2.1. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce de gros ;

- les dépôts de toute nature ;

- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les exhaussements et affouillements du sol tendant à modifier le relief général du terrain et non autorisés sous conditions à l'article 2.2

2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone (activités industrielles de type artisanat de production) ;
- Les entrepôts à condition que :
 - ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de l'activité en question,
 - ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
 - toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant ;
- Les annexes aux constructions destinées au logement.

La transformation d'une annexe existante (de type garage) en logement, devra prévoir, pour le nouveau logement, le nombre de places de stationnement prescrites au PLUi. Si le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes, celles-ci devront être compensées sur l'unité foncière.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants et qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
 - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
 - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
 - destinés aux fouilles archéologiques.

3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3.1. Volumétrie et implantation des constructions

3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Au sein du périmètre de « la route de la côte d'Amour », une césure de 4 mètres minimum est imposée pour les constructions dont le linéaire de façade est supérieur ou égal à 35 mètres, excepté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, cette césure peut ne pas s'appliquer pour le rez-de-chaussée, lorsque celui-ci est dédié à 100% au stationnement.

Non réglementé dans le reste de la zone UAc.

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

Certains secteurs au sein de la zone UAc sont concernés par des règles spécifiques d'implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques précisées au sein de la pièce 4.7 "Plan des formes urbaines" du règlement graphique.

En dehors des périmètres précis définis au sein de ce plan, les règles de la zone UAc définies ci-dessous s'appliquent.

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les annexes des constructions et les piscines :

- doivent présenter la même implantation que les constructions principales ;
- ou peuvent s'implanter librement au-delà.

Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent respecter le recul indiqué dans les dispositions générales.

L'implantation n'est pas réglementée pour :

- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal, identifié ou non, ou un espace boisé classé doit être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation;
- lorsque l'une des constructions situées sur un terrain jouxtant le terrain d'assiette du projet n'est pas positionnée suivant le recul propre à la zone, l'implantation pourra se faire en tenant compte de ce bâti, sauf en cas d'altération majeure du front bâti;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
- lorsqu'un projet de construction est situé en ZAC ou intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;

Règlement pièces écrites

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
- lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative.

3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Au sein du périmètre de « la route de la côte d'Amour » identifié au règlement graphique, les constructions doivent s'implanter :

- en limites séparatives,
- ou sur une des deux limites séparatives latérales,
- ou en retrait de ces deux limites.

Pour les constructions dont la hauteur est supérieure à $R+2+C/A$ (soit 9 mètres pour la hauteur H1 et 12 mètres pour la hauteur H2), l'implantation en retrait est obligatoire, celle-ci doit être au moins égale au tiers de la hauteur maximale de la construction ($d=H/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En dehors du périmètre de « la route de la côte d'Amour » et dans toute la zone UAc, dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer et des emprises publiques, ou à compter du recul autorisé pour assurer la protection d'un élément de patrimoine bâti ou végétal (dispositions particulières), tout ou partie de la construction doit s'implanter :

- en limites séparatives,
- ou sur une des deux limites séparatives latérales,
- ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres minimum.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, tout point des constructions doit présenter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ($d = H/2$), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Une implantation des constructions en limites séparatives est autorisée lorsque la hauteur maximale des constructions est limitée à 3,5 mètres dans une marge de 3 mètres minimum.

L'implantation n'est pas réglementée pour :

- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'un projet de construction est situé en ZAC ou intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres peuvent s'implanter, dans une bande de 3 mètres depuis le fond de parcelle : sur la limite séparative de fond de parcelle ou en retrait de cette limite.

Les constructions dont la hauteur est supérieure à 3,50 mètres doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ($d = H/2$), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans « le périmètre de la route de la côte d'Amour » identifié au règlement graphique, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte un espace public, les constructions peuvent s'implanter :

- en limite séparative de fond de parcelle,
- ou en retrait de cette limite, en respectant une distance minimum de 3 mètres depuis cette limite.

Dans toute la zone UAc (y compris au sein du périmètre « route de la côte d'Amour »), les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes (y compris au sein du périmètre "route de la côte d'Amour") peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'un projet de construction est situé en ZAC ou intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant.

3.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

3.1.5. Hauteur maximale des constructions

Certains secteurs au sein de la zone UAc sont concernés par des règles spécifiques de hauteurs précisées au sein de la pièce 4.7 "Plan des formes urbaines", du règlement graphique.

En dehors des périmètres précis définis au sein de ce plan, les règles de la zone UAc définies ci-dessous s'appliquent.

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies, la hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexe) ne peut excéder 12 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions (hors annexe) est limitée à 16 mètres (pouvant correspondre à R + 3 + comble ou attique) ;

Au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur à l'égout (H1) des constructions (hors annexe) ne peut excéder 9 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions (hors annexe) est limitée à 13 mètres (pouvant correspondre à R + 2 + comble ou attique).

Dans toute la zone UAc, y compris pour les périmètres définis dans le plan des formes urbaines, les règles ci-après s'appliquent :

- la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- la hauteur minimale sous plancher des rez-de-chaussée des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail doit être de 3,50 mètres.

Règlement pièces écrites

- la hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² est limitée à 3,50 mètres.
- la hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m² ne doit pas excéder 3 mètres.

Dispositions particulières (ne s'appliquent pas aux règles définies au sein du plan des formes urbaines)

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises lorsque :

- il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder celle de la construction à laquelle elle s'adosse ;
- la nouvelle construction est mitoyenne d'une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut présenter la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement ;
- les hauteurs maximales peuvent être réduites en vue d'une meilleure intégration des constructions dans la forme urbaine et le tissu existant.

Dispositions particulières

Lorsqu'un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou non, ou un espace boisé classé doit être protégé, la ou les bandes de constructibilité peuvent être décalées d'autant selon les besoins de préservation de cet élément.

3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs...). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
- l'harmonie des couleurs.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

Façades des constructions

Sont interdits la fermeture ponctuelle des balcons, balconnets, seuils et loggias existants sauf à proposer un traitement homogène et cohérent de l'ensemble de la façade concernée. Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

Sur les communes de Pornichet et de Saint-Joachim, sont interdites les imitations de matériaux dans les murs enduits, ne correspondant à aucune identité du passé du bâtiment.

Toitures des constructions

Les nouvelles constructions, présentant une toiture en pente, doivent être recouvertes d'ardoise. Toutefois, les matériaux de couleur similaire peuvent être autorisés.

Règlement pièces écrites

Les toitures en pente des constructions principales doivent présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en tuile sont interdites, sauf :

- en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles ;
- au sud de l'ancienne RD 92 à Saint-Nazaire ;
- dans la commune de Donges, dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise.

En cas de toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est recommandée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement bâti ou végétal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux serres et aux piscines couvertes .

3.2.3. Traitement des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- en tenant compte des clôtures des constructions et du site environnants.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les haies repérées au plan de zonage doivent être préservées et les clôtures ne doivent pas les obstruer. Le doublement des clôtures par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11), est recommandé.

Les éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Dans le cas d'un projet situé en ZAC, les clôtures devront être réalisées conformément au cahier de prescriptions de la ZAC.

Clôtures implantées le long des voies publiques et privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, ou en limite d'emprise publique, ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul ou en limites séparatives jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci est composée :

- soit d'un mur bahut ou d'un mur en pierre, qui ne peut excéder 0,80 mètre, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés ;
- soit d'un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise, qui n'excède pas 25 cm, et peut être surmonté de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Dans tous les cas :

- les palplanches sont interdites en dehors des soubassements de 25 cm maximum ;
- pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ;

Règlement pièces écrites

- pour des raisons liées à la sécurité des usagers des accès véhicules, les portails peuvent être implantés avec un décroché possible d'une profondeur maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Clôtures implantées en limites séparatives (latérales et fond de parcelle)

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures qui sont au contact d'une zone non construite, agricole ou naturelle, doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes).

Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres

Traitement des abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

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

De plus, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques devront être composées de pleine terre excepté pour les accès nécessaires au projet, les terrasses et les aires de présentation des ordures ménagères. Ces espaces de pleine terre devront recevoir des plantations. Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans des conditions leur permettant de se développer convenablement. Les arbres existants doivent être de préférence maintenus, à défaut ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement du projet.

Éléments de paysage

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.

Espaces libres végétalisés

10 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11).

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 m² d'espace vert.

3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient de biotope par surface à atteindre par le projet est fixé à 0,2. Les dispositions relatives à la mise en oeuvre de l'outil sont contenues dans les dispositions générales du présent règlement.

3.4. Stationnement

Les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement sont contenues dans l'annexe "Stationnement" à la fin du présent règlement.

4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

4.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de desserte.

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Toutefois, en cas de possibilité avérée de gestion des déchets et de la sécurité incendie ne nécessitant pas le passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères sur la voie en impasse, une dérogation à l'obligation de réalisation d'un dispositif de retournement pourra être accordée.

Si une palette de retournement n'est pas envisagée en bout d'impasse et/ou si l'accès ne peut se faire dans la voie, une aire de présentation des bacs en extrémité de la voie en limite de la voie circulante devra être créée et ce quelque que soit le nombre d'habitations de l'impasse.

Pour les dimensions nécessaires à la circulation et aux manœuvres des bennes à déchets ménagers, se reporter au règlement de collecte en annexe du présent règlement (annexe n°5).

4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur des services de Saint-Nazaire Agglomération avec pour objectifs :

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,

Règlement pièces écrites

- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Cas de la collecte apport volontaire

Pour toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, la Direction Gestion et Valorisation des Déchets devra être consultée pour déterminer de la pertinence de mettre en place des colonnes enterrées. En cas de validation, cette opération sera équipée de colonnes enterrées dont l'implantation et le dimensionnement répondront aux prescriptions techniques de la CARENE. Ces dernières sont portées à connaissance dans l'annexe A5 (cahier des charges « collecte enterrée »).

Tout professionnel inclus dans ladite opération, quelle que soit son activité, fera l'objet d'une collecte en porte-à-porte selon les termes du paragraphe dédié ci-dessous, les colonnes enterrées ne leur étant pas destinées.

Les dispositions des deux derniers alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas aux communes de La Chapelle-des-marais et Saint-Joachim.

Cas de la collecte en porte à porte

A l'exception des maisons individuelles et des constructions destinées à l'exploitation agricole, tout projet devra prévoir :

- un espace de stockage des bacs à déchets ménagers,
- une aire de présentation de ces bacs, totalement ouverte, distincte de l'espace de stockage des bacs à déchets ménagers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, il sera nécessaire de se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe A5).

Chaque espace de stockage devra être suffisamment dimensionné et devra être conforme au règlement de collecte pour permettre entre autre le lavage des bacs à déchets ménagers.

Les locaux de stockage et aires doivent être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un local réservé au stockage des bacs à déchets ménagers et/ou d'une aire de présentation de ces bacs n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

Cas de la collecte des encombrants

Les déchets encombrants des immeubles collectifs ou des habitations situées en impasse et inaccessibles aux véhicules de collecte, seront collectés sur l'aire de présentation prévue pour la collecte des bacs à déchets ménagers. Pour la collecte en apport volontaire, une aire dédiée aux objets encombrants devra être prévue en limite du domaine public pour que les objets encombrants y soient déposés le jour de la collecte.

4.2. Conditions de desserte par les réseaux

4.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Règlement pièces écrites

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :

- tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
- tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder.

En l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est autorisée sous réserve du respect des contraintes règlementaires et sanitaires en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie..), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (mer, fleuve, cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux) est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement des terrains est obligatoire immédiatement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments, les extensions et les piscines, ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

La mise en place d'un système d'assainissement autonome est précédé par les études pédologiques et de filière ou d'impact requises et s'accompagne de la mise en place de dispositifs adaptés au projet sous le contrôle obligatoire du SPANC (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé et ceci, aux frais du bénéficiaire.

Seules les eaux usées domestiques, telles que définies par la réglementation en vigueur, peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet à ce réseau des eaux résiduelles d'origine autre que domestiques, en particulier industrielles ou artisanales, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur et en fonction des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/

Règlement pièces écrites

régulation...) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou de confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures...) pourra être prescrite lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales et de stationnement important.

Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé ; ainsi que l'occurrence de la pluie à utiliser pour dimensionner l'ouvrage.

Les rabattements d'eaux de nappes ou les eaux d'exhaure, ainsi que les eaux issues du drainage des terrains ne peuvent être rejetées de façon pérenne dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Réseaux souples-électricité

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

Aucun terrain, aucune construction ou installation ne peut être raccordé au réseau d'électricité si leur occupation ou utilisation du sol conformément aux dispositions du présent règlement ne peut être autorisée.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc.).

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

L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maîtrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maîtrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

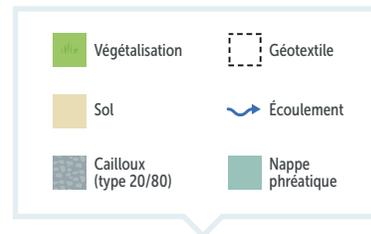
4.2.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Réseaux de télécommunication

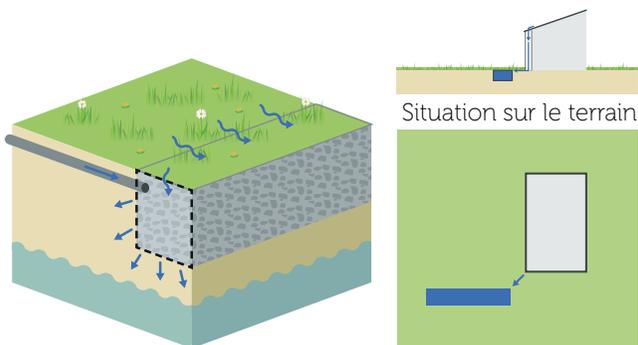
En cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquels sont prévues de nouvelles voiries, dans les limites foncières de celles-ci, il sera privilégié des réseaux en souterrain.

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Parmi le large choix de techniques de gestion des eaux pluviales, quelques exemples pour stocker et infiltrer

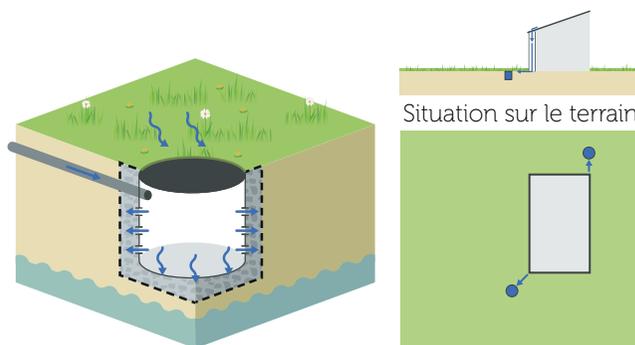


Tranchée d'infiltration



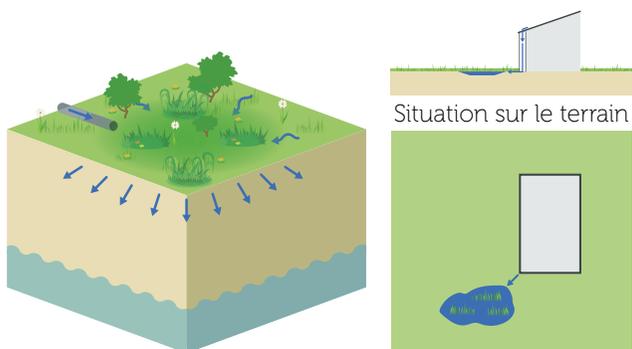
Dimension type : Largeur : 1 m - Profondeur : 0,7 m (remplie de cailloux à 30 % de vide)
Dimension utile : 8 m de long

Puits d'infiltration



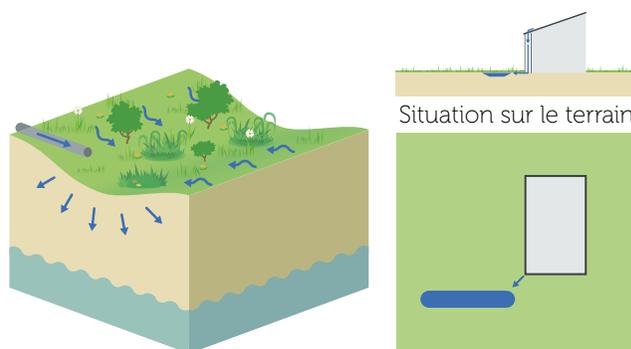
Dimension type : Diamètre : 1,2 m - Profondeur : 0,7 m
Dimension utile : 2 puits

Jardin de pluie



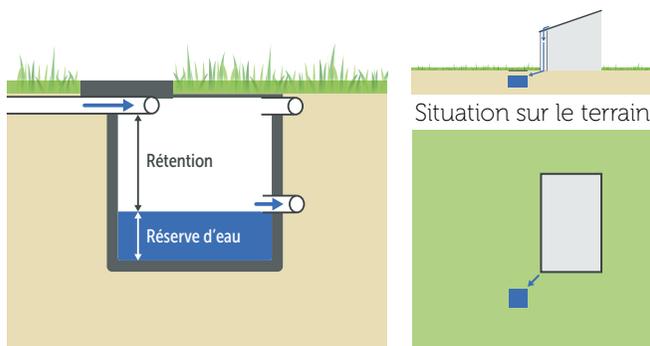
Dimension type : Largeur : 3 m - Profondeur : 0,2 m
Dimension utile : 3 m de long

Noue



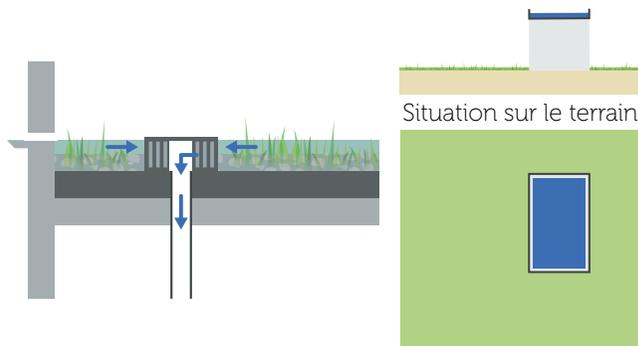
Dimension type : Largeur : 2 m - Profondeur : 0,3 m
Dimension utile : 6 m de long

Cuve ou citerne de rétention



Avec un dispositif de régulation (volume de rétention de 1,6 m³ en eau libre entre le niveau d'eau permanent et le trop-plein)

Toiture stockante



Avec un dispositif de régulation (hauteur de rétention de 5 cm en eau libre entre l'étanchéité et le trop-plein)