

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble  
notre territoire pour demain !*

Règlement pièces écrites

## Règlement zone UHa

*Secteurs d'habitat rural des villages et hameaux des  
communes de l'agglomération*

> Document approuvé le 4 février 2020



Habitat



Mobilités



Économie



Environnement



Patrimoine



Énergie & Climat

## **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**

## 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 aux commerces et activités de service à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
- 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.

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

Dans les zones UHa1, UHa2 et UHa3a, 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 aux commerces et activités de service à condition qu'elles concernent :
  - une activité artisanale, un commerce de détail, une activité de service recevant l'accueil d'une clientèle, ou une activité de restauration, compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
  - une activité d'hébergement hôtelier et touristique de type gîte ou chambre d'hôte ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles présentent une vocation :
  - d'industrie sous réserve qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone (activités industrielles de type artisanat de production),
  - de bureaux, compatible avec la vocation résidentielle de la zone,
  - d'entrepôt, et sous réserve que :
    - toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant,
    - elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
    - elles soient liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situées à proximité immédiate de l'activité en question ;
- Les extensions et les annexes aux constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
- Le changement de destination de constructions existantes à condition qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes :
  - les habitations,
  - les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles concernent :
    - une activité artisanale, un commerce de détail, une activité de service recevant l'accueil d'une clientèle, ou une activité de restauration, compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
    - une activité d'hébergement hôtelier et touristique de type gîte ou chambre d'hôte ;
  - les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles présentent une vocation :
    - de bureaux, compatible avec la vocation résidentielle de la zone,
    - d'entrepôt, et sous réserve que :
      - toute disposition soit mise en oeuvre 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,
      - elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
      - elles soient liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situées à proximité immédiate de l'activité en question ;
- 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 ;

### 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

**Dans la zone UHa1**, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

**Dans les zones UHa2 et UHa3**, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

**Dans les zones UHa1 et UHa2**, l'emprise au sol cumulée des annexes aux constructions existantes ne doit pas excéder :

- 50 m<sup>2</sup> dans le cas d'une unité foncière d'une surface inférieure à 1000 m<sup>2</sup> ;
- 70 m<sup>2</sup> dans le cas d'une unité foncière d'une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

**Dans la zone UHa3**, l'emprise au sol cumulée des annexes aux constructions existantes ne doit pas excéder :

- 20 m<sup>2</sup> dans le cas d'une unité foncière d'une surface inférieure à 1000 m<sup>2</sup> ;
- 40 m<sup>2</sup> dans le cas d'une unité foncière d'une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

**En outre, dans toute la zone UHa**, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

###### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

**Dans la zone UHa1, dans la commune de Donges**, dans une bande constructible de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer, ou des emprises publiques existantes ou à créer, tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum. Au-delà de cette bande constructible de 30 mètres sont seules autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les annexes et les piscines.

**Dans la zone UHa1 dans le reste des communes, et dans la zone UHa2**, dans une bande constructible de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées existantes, ou des emprises publiques existantes, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum. Au-delà de cette bande constructible de 30 mètres sont seules autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les annexes et les piscines.

**Dans la zone UHa3 :**

1 / Une construction principale ne peut être admise que dans une profondeur de 30 mètres prise à partir des voies existantes. Les constructions en second rideau sont interdites dans cette profondeur de 30 mètres; ainsi, il n'est pas admis d'avoir 2 (ou plus) constructions principales (y compris celle existante) l'une derrière l'autre, pour un même alignement, une même emprise publique ou de mêmes voies et espaces communs privés, et ce, aussi bien pour des propriétés distinctes, que dans le cadre d'une demande d'urbanisme conjointe. Il peut, toutefois, être admis 2 constructions principales, l'une à côté de l'autre, dans la bande constructible des 30 mètres.

2 / Les constructions doivent s'implanter de 5 mètres jusqu'à 15 mètres en recul de l'alignement, d'une emprise publique ou des voies et espaces communs privés, ce recul devant tenir compte au mieux de la continuité du front bâti existant.

## Règlement pièces écrites

- d'être implantés à 4 mètres des limites séparatives et/ou en limites séparatives, tout en veillant au respect de l'alinéa 3 et d'avoir une hauteur maximale de 3,5 m par rapport au terrain existant.

3 / Il convient de privilégier le positionnement d'un bâti sur la parcelle qui tende à ce qu'au moins une limite séparative aboutissant aux voies soit « libre » (pas d'obstacle / percée visuelle possible vers l'arrière du terrain).

4 / En cas de limite de fond de parcelle s'inscrivant même partiellement dans la profondeur de 15 mètres, les constructions doivent respecter par rapport à cette limite les dispositions de l'alinéa 2.

5 / Pour les établissements publics et d'intérêt collectif, tout point de la construction (hors débord de toit) doit être éloigné des limites séparatives de la moitié de la plus grande hauteur du volume concerné avec un minimum de 3 mètres.

**Dans toute la zone UHa**, l'implantation n'est pas réglementée pour 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 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

**Dans la zone UHa1**, l'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

**Dans la zone UHa2**, les constructions et leurs extensions doivent s'implanter à 5 mètres minimum des limites de fond de parcelle.

**Dans la zone UHa3**, les constructions et leurs extensions doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites de fond de parcelle.

**Dans toute la zone UHa**, l'implantation n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et les annexes.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à 3 mètres.

#### 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 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

## Règlement pièces écrites

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.

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.

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

Les toitures en chaume sont autorisées. Elles doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 50° et 55°.

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.

**Dans les secteurs compris dans l'AVAP de Pornichet**, les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait d'un mètre par rapport au plan vertical des façades.

Dispositions relatives aux toitures spécifiques à Pornichet :

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

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les toitures à pente(s) seront recouvertes soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles plates sans cote apparente et de ton uni. L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles canal, zinc, cuivre, verre...) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation de toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Seuls les châssis alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité sont autorisés.

**Dans toute la zone UHa**, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 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.

## Règlement pièces écrites

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

**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**

**Dans la zone UHa1**, 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.

**Dans les zones UHa2 et UHa3**, 60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.

**Dans toute la zone UHa**, les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 m<sup>2</sup> d'espace vert.

**3.3.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé.

**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.

#### Règlement pièces écrites

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

#### Cas de la collecte apport volontaire

Toute opération immobilière nouvelle comprenant plus de 35 logements, à l'exclusion des projets ne comportant que des maisons individuelles, devra être 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... (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.

#### Cas de la collecte en porte à porte

Ainsi, à 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,
- ainsi qu'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, se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

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.

## **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.

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

#### Règlement pièces écrites

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.