

Octobre 2007

# VILLE DE PORNICHET PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. REGLEMENT



Révision prescrite le : 24 mars 2005
Document arrêté le : 26 février 2007
Document approuvé le :

PLAN LOCAL D'URBANISME / REGLEMENT

<b>TITRE 1/ DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE 2/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>13</b>
CHAPITRE 1/ REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA.....	14
CHAPITRE 2/ REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB.....	27
CHAPITRE 3/ REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC.....	42
CHAPITRE 5/ REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE.....	53
CHAPITRE 6/ REGLES APPLICABLES A LA ZONE UEz.....	62
CHAPITRE 7/ REGLES APPLICABLES A LA ZONE UL.....	70
<b>TITRE 3/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>81</b>
CHAPITRE 1/ REGLES APPLICABLES AUX ZONES 1AU.....	82
CHAPITRE 2/ REGLES APPLICABLES AUX ZONES 2AU.....	95
<b>TITRE 4/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>99</b>
CHAPITRE 1/ REGLES APPLICABLES A LA ZONE A.....	100
<b>TITRE 5/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>109</b>
CHAPITRE 1/ REGLES APPLICABLES A LA ZONE N.....	110
CHAPITRE 2/ REGLES APPLICABLES AUX ZONES NL.....	120
CHAPITRE 3/ REGLES APPLICABLES AUX ZONES NH.....	127
CHAPITRE 4/ REGLES APPLICABLES A LA ZONE Nx.....	137
<b>ANNEXES.....</b>	<b>143</b>
ANNEXE N°1/ REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	144
ANNEXE N°2/ ASPECT DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL BALNEAIRE.....	146
ANNEXE N°3/ CARACTERE VEGETAL A RESPECTER.....	148
ANNEXE N°4/ CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LES FACADES COMMERCIALES .....	155

## **TITRE 1/ DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme, et fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement et ses annexes, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique au territoire de la commune de PORNICHET.

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1) Les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111 15 et R 111-21.
- 2) 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 »,
  - les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
  - les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 pour la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
  - les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
  - les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
  - les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
  - les dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et de la loi n° 2003-590 du 02 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat,
  - les dispositions de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,
  - les dispositions de la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'Orientation Agricole, notamment les articles 104 à 111 du titre VI de cette loi, intitulé « gestion de l'espace agricole et forestier »,

- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
  - les dispositions de la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement,
  - les dispositions de la loi n° 95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
  - les dispositions de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit,
  - les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
  - les dispositions de la loi n° 2000-614 du 05 juillet 2005 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,
  - les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1) D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
- La commune dispose de l'exercice du Droit de Préemption Urbain, institué en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur les zones urbaines (zones U) et des zones d'urbanisation future (zones AU).
  - Sur l'ensemble du territoire communal, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

#### **3.1. Les zones urbaines dites « zones U »**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **3.2. Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

### **3.3. Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

### **3.4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

## **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L 123-1 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.

## ARTICLE 5 : DEFINITIONS

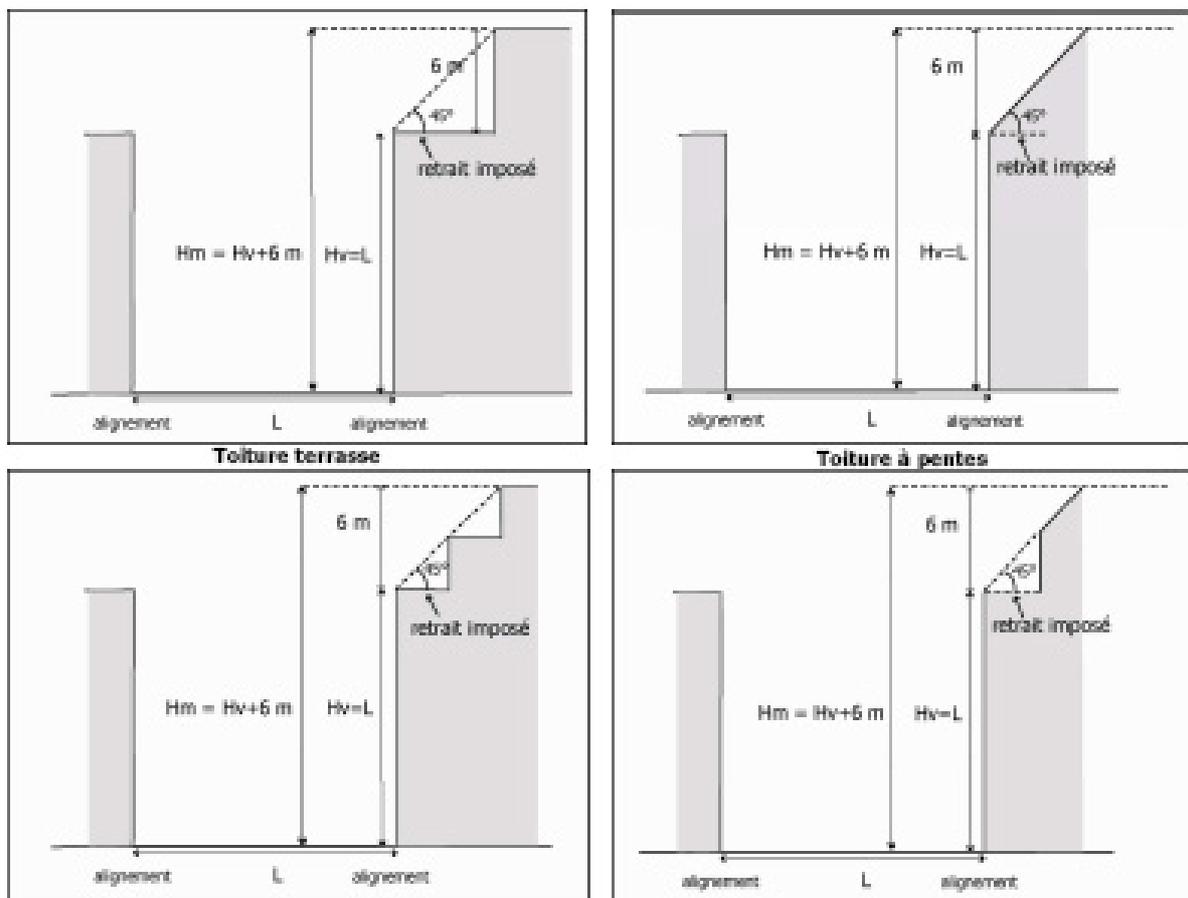
### 5.1. Hauteurs verticale et maximale

La hauteur maximale ( $H_m$ ) fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

La hauteur verticale ( $H_v$ ) est déterminée par la largeur ( $L$ ) de la voie. La hauteur verticale d'une façade est égale à la plus courte distance la séparant de la limite opposée existante ou future qui s'y substitue. La hauteur maximale ( $H_m$ ) de toute construction est fixée selon la hauteur verticale de la manière suivante : « la hauteur maximale de toute construction ne doit pas dépasser la hauteur verticale de plus de 6 mètres ». La hauteur supplémentaire de 6 mètres n'est citée qu'à titre d'exemple et n'est pas valable pour toutes les zones. Un retrait minimum est indiqué en mètres pour les superstructures, les toitures et les étages.

Au-delà de la hauteur vertical ( $H_v$ ), tout point de l'édifice doit s'inscrire dans un angle compris entre  $30^\circ$  et  $45^\circ$  à l'horizontale, tout en ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée ( $H_m = H_v + 6$ ).



## 5.2. Voies publiques et privées et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

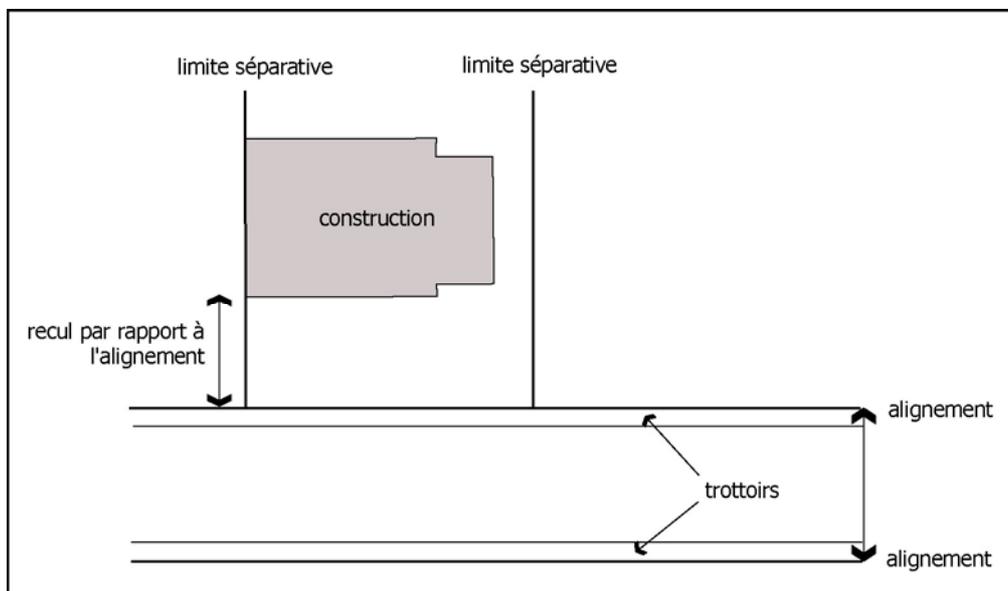
S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies publiques au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

## 5.3. Alignement

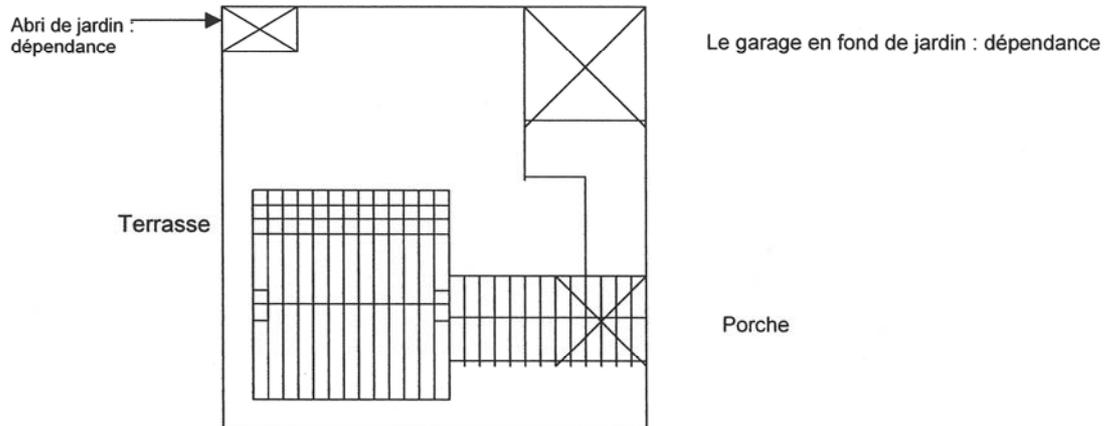
L'alignement indiqué au présent règlement concerne les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile desservant plus de deux logements, sauf précisions particulières au document graphique. Cela concerne également les espaces publics ouverts à la circulation (place – parking...)



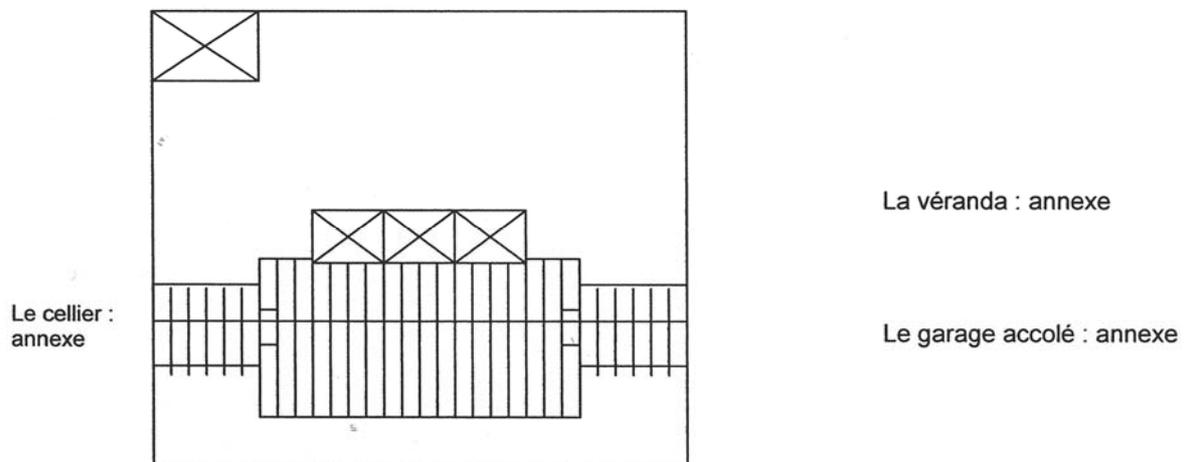
Le recul imposé est donné par rapport à l'alignement. L'alignement est la limite d'emprise de la voie par rapport aux parcelles qui la jouxte.

#### 5.4. Dépendances et annexes

- Dépendance : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).



- Annexe : Construction **accollée** à la construction principale.

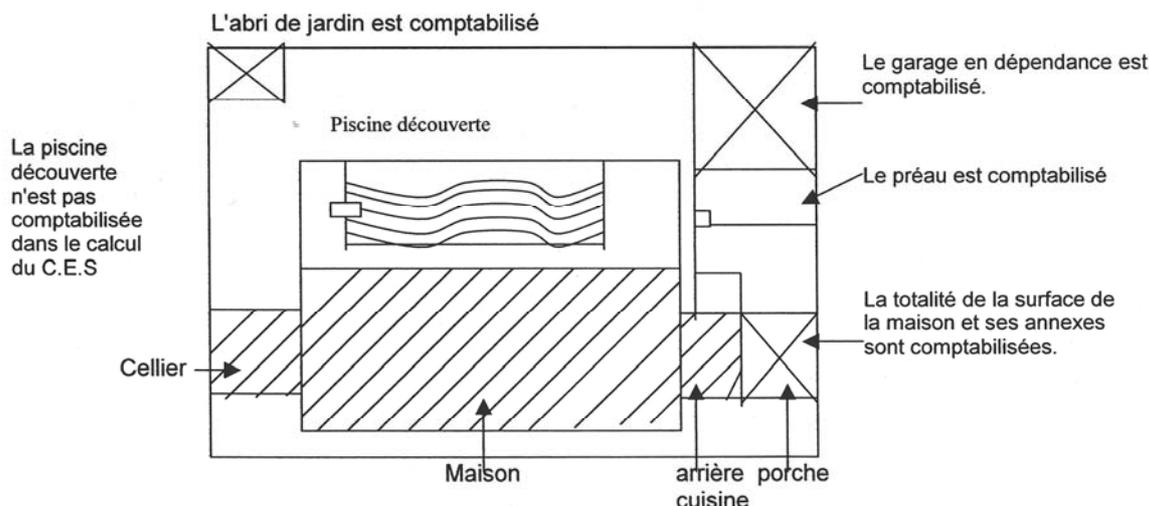


Les dépendances et annexes sont des constructions dont la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres, non destinées à être habitées en permanence.

## ARTICLE 6 : DENSITE

### 6.1. Emprise au sol

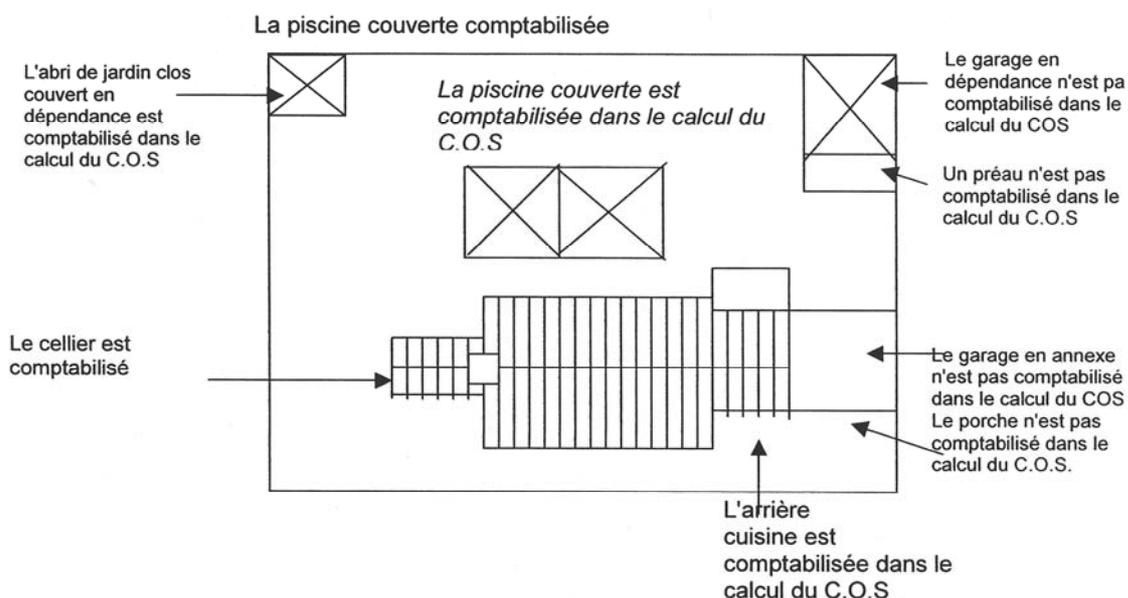
L'emprise au sol, fixée, le cas échéant aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de S.H.O.B.) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet d'aménagement (ZAC, lotissement...) ou de construction.



### 6.2. Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.



### **6.3. Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **ARTICLE 7 : INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

(Article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports – y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991) – dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

## **ARTICLE 8 : OUVRAGES SPECIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

## ARTICLE 9 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie, à l'adresse suivante, conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques :

Direction Régionale des Affaires Culturelles  
1 rue Stanislas Baudry  
44000 NANTES  
Téléphone : 02.40.14.23.30.

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1<sup>er</sup> - 1<sup>er</sup> §: « 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 qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Par ordonnance du 20 février 2004, ainsi que suivant le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003, les dispositions du code du patrimoine s'appliquent.
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

## ARTICLE 10 : ESPACES BOISES

Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 0.5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## **ARTICLE 11 : RAPPELS DE PROCEDURES**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme (ravalement, ouverture de baie, vérandas, ...).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise au permis de démolir. Dans les secteurs UBp et UBp2 du présent P.L.U. ainsi que dans les périmètres du site inscrit et de la servitude liée aux monuments historiques de la Villa Ker Souveraine – reportés sur le plan des servitudes du présent P.L.U. – l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est demandé pour toute demande de permis de démolir.

Les enseignes et pré enseignes sont soumises à autorisation au titre du règlement de publicité municipale en vigueur.

## **ARTICLE 12 : IMPLANTATIONS DE BALCONS**

La réalisation de balcons en surplomb du domaine public qu'elle que soit leur hauteur est interdite.