



docurbanisme.

Commune : Pornic

Parcelle : section XZ n° 0133

Surface : 1358 m²

Parcelle à cheval : UC 73 % + A 27 %

UC (urbaine) — 73 % · zone principale

A (agricole) — 27 %

Ce que permet le règlement (synthèse, détail en page 3)

Zone UC — logement neuf : sous conditions · extension ou annexe : autorisé

Zone A — logement neuf : interdit · extension ou annexe : sous conditions

Document informatif : il ne remplace pas un certificat d'urbanisme.

Sommaire

Fiche de synthèse	3
Informations cadastrales	5
Plan cadastral	7
Vue aérienne satellite	9
Plan topographique	11
Extrait de plan de zonage	13
Références pour les professionnels	15
Zone UC — Analyse du règlement	17
Règlement écrit — Zone UC (p. 141 à 177 du règlement officiel)	21
Zone A — Analyse du règlement	59
Règlement écrit — Zone A (p. 319 à 334 du règlement officiel)	63
Plan de Prévention des Risques (PPR)	80
État des Risques (ERP)	82
Monuments Historiques (ABF)	92
Plan d'Exposition au Bruit (PEB)	94
Et maintenant ? Vos prochaines démarches	96

Fiche de synthèse

Pornic · section XZ n° 0133 · 1358 m² · les éléments d'intervention pour démarrer un projet

Critère	Zone UC · 73 % de la parcelle	Zone A · 27 % de la parcelle
Logement neuf	Autorisé sous conditions — dans l'enveloppe bâtie SDU, avis CDNPS, recul 100 m ICPE agricoles (art. UC 1)	Interdit — sauf logement de fonction agricole ou changement de destination patrimonial (art. A 1)
Extension ou annexe	Autorisé — extensions, annexes, surélévations des constructions existantes permises (art. UC 1 et 3)	Autorisé sous conditions — extension habitation +50 m² max ; annexes accolées ≤ 40 m² (art. A 1)
Commerces, bureaux, activités	Interdit — commerces, bureaux, restauration, industrie, entrepôts tous interdits (art. UC 1)	Interdit — seules activités agricoles autorisées ; artisanat/industrie réservés au secteur Ax (art. A 1)
Zone et sous-secteur	UC : secteurs déjà urbanisés (SDU, L.121-8) des écarts et hameaux, vocation habitat individuel.	Zone A — zone agricole à protéger ; sous-secteurs possibles (Ac, Apr, Ai, Ax) non applicables ici d'après le code lu.
Emprise au sol maximale	Non précisé dans le règlement	Non réglementée globalement ; plafonds : extension +50 m², annexes 40 m² (art. A 1).
Hauteur maximale	Non précisé dans l'extrait (voir plan des hauteurs) ; annexes en limite : 3,5 m à l'adossement (art. UC 3.3)	Habitations 7 m égout / 8,5 m faîtage ; annexes 4 m ; agricole 8,50 m faîtage (art. A 4.1).
Implantation / voies et emprises publiques	Recul minimum 5 m dans la BCP de 20 m ; 3 m sur autres voies et cheminements doux (art. UC 3.1)	Recul minimum 5 m des voies et emprises (art. A 3.1).
Implantation / limites séparatives	Retrait obligatoire D = H, minimum 3 m ; annexes possibles en limite ; 6 m en limite de zone A/N (art. UC 3.3)	En limite ou retrait D = H/2 ≥ 3 m (1 m pour annexes, 3 m pour piscines) (art. A 3.3).
Toitures	Non précisé dans l'extrait fourni	Pente selon matériau ; privilégier deux pans ; tuiles traditionnelles, ardoise ou toiture végétalisée pour logement (art. A 5.2).
Matériaux	Non précisé dans l'extrait fourni	Matériaux pérennes et qualitatifs ; interdits : composites, aspect synthétique, finitions brillantes, plaques à nu (art. A 5.1 et 5.3).
Couleurs	Non précisé dans l'extrait fourni	Tonalités du contexte paysager ; associations criardes interdites ; châssis de toit sombres (art. A 5.1 et 5.2).
Stationnement	Non précisé dans l'extrait fourni	Non précisé dans le règlement (renvoi au chapitre 3).
Espaces verts	Non précisé dans l'extrait (voir art. 6.3 pleine terre et 6.4 coefficient de naturalité)	Pleine terre 50 % (terrain > 500 m²) ; coefficient de naturalité 0,6 (parcelle > 750 m²) (art. A 6.3 et 6.4).

Risques et servitudes

Document d'urbanisme	PLU, mise à jour n° 5 du 09/01/2026 · sur la parcelle : DPU (+ 3 autres)
Plans de prévention à la parcelle	Aucun plan de prévention des risques ne concerne la parcelle (état des risques officiel)
Retrait-gonflement des argiles	Exposition moyenne
Risques naturels (commune)	Inondation, Remontée de nappe, Risques côtiers (submersion marine, tsunami), Séisme, Mouvements de terrain, Retrait gonflement des argiles, Radon
Risques technologiques (commune)	Installations industrielles classées (ICPE), Canalisations de transport de matières dangereuses, Pollution des sols, Rupture de barrage
Sismicité, radon	zone de sismicité 3 - MODEREE ; potentiel radon de classe 3
Plans de prévention (commune)	PPRL-Baie Bourgneuf Nord (PPRN-L) — base nationale GASPARE
Monuments historiques (ABF)	Hors périmètre des abords des monuments historiques et hors site patrimonial remarquable (vérifié au point de la parcelle)
Bruit des aéroports (PEB)	Hors plan d'exposition au bruit
Vérifier aux sources officielles	État des risques : errial.georisques.gouv.fr (Pornic, parcelle XZ 133) · Règlement et plan de zonage : geoportail-urbanisme.gouv.fr

Zone UC : le texte du règlement joint ne fixe pas la plupart des règles de cette fiche (chapitre court ou renvoi à d'autres parties du règlement) : reportez-vous au règlement complet, notamment à ses dispositions générales.

Synthèse indicative établie par analyse du règlement écrit joint (zone UC : pages 21 à 57 du dossier (pages 141 à 177 du règlement officiel) ; zone A : pages 63 à 78 du dossier (pages 319 à 334 du règlement officiel)). Seul le règlement fait foi : vérifiez aussi ses dispositions générales, les OAP et les servitudes.

Informations cadastrales

source : Direction générale des Finances Publiques – Cadastre ; mise à jour : 2025

Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : PORNIC (44).

Références de la parcelle 177 XZ 133

Référence cadastrale de la parcelle

177 XZ 133

Contenance cadastrale

1 358 mètres carrés

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Plan cadastral

source : Direction générale des Finances Publiques – Cadastre ; mise à jour : 2025

Département :
LOIRE ATLANTIQUE

Commune :
PORNIC

Section : XZ
Feuille : 177 XZ 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 26/10/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

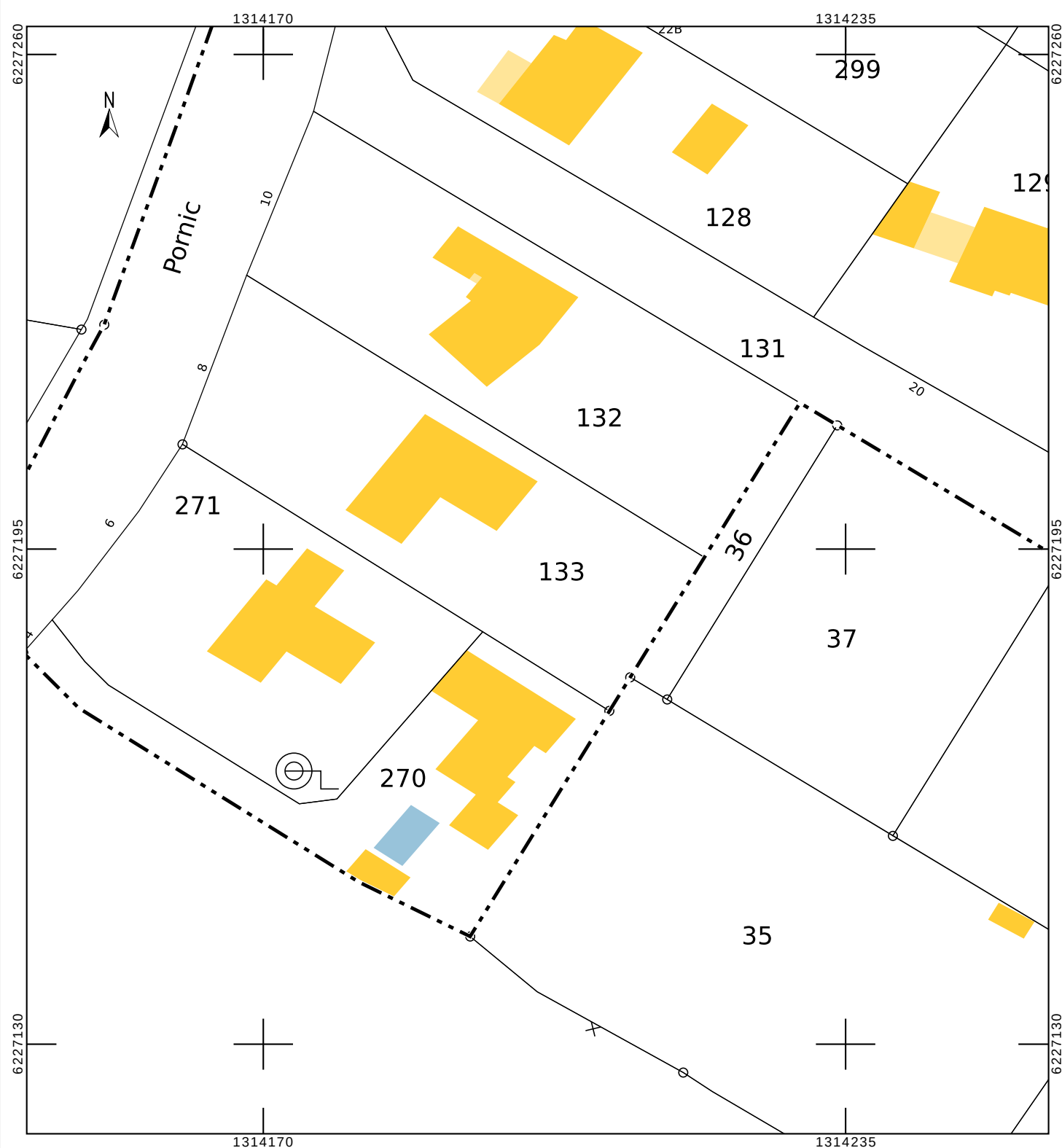
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts
Fonciers
Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale 2, rue du Général Margueritte
44035
44035 NANTES CEDEX 1
tél. 02 53 55 16 28 -fax
sdif44.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Vue aérienne satellite

Vue aérienne

Parcelle **44131177XZ0133** — Pornic. Photo aérienne BDORTHO IGN avec découpage cadastral en surimpression.



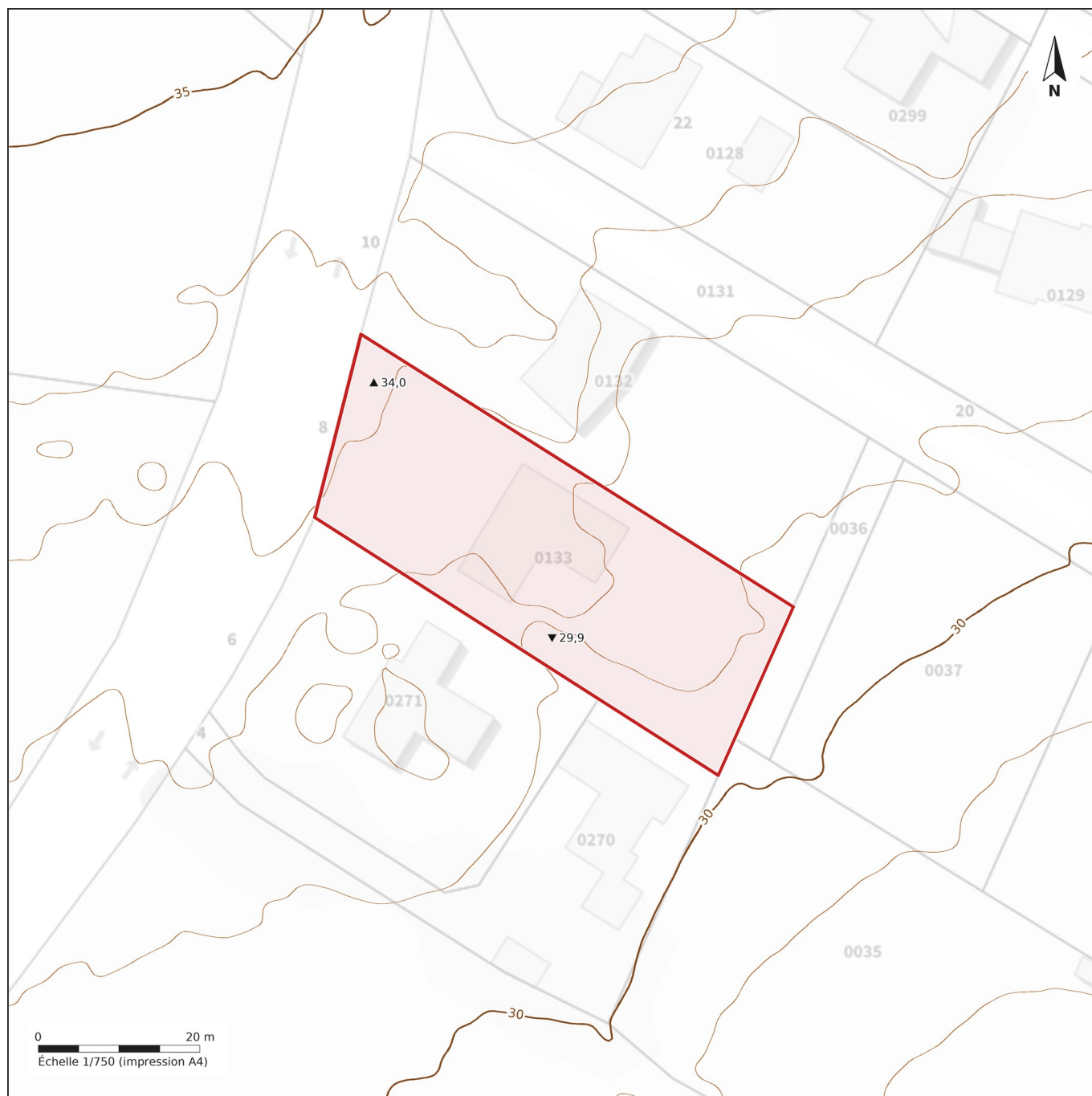
Emprise (lat, lon)	47.13058, -2.09188 → 47.13328, -2.08660
Centroïde parcelle	47.1318563, -2.08918347

Source : Géoplateforme IGN — couche ORTHOIMAGERY.ORTHOPHOTOS. Les photos aériennes ont été acquises sur plusieurs années ; la date précise de prise de vue peut ne pas refléter l'état actuel des constructions.

Plan topographique

Plan topographique — courbes de niveau

Pornic (44131) — section XZ n° 0133 — contenance cadastrale 1358 m² — établi le 26/10/2026



Légende

- Limite de la parcelle (cadastre)
- Courbe maîtresse tous les 5 m (altitude indiquée)
- Courbe de niveau tous les 1 m
- ▲ ▼ Point haut / point bas de la parcelle (altitude en m)
- Fond : Plan IGN atténué (bâti, voirie, parcelles voisines)

Altimétrie de la parcelle (indicative)

Altitude : de 29,9 m à 34,0 m — NGF-IGN69
Dénivelé dans la parcelle : 4,1 m
Pente moyenne : 10 %
Équidistance : 1 m — maîtresses 5 m
Échelle : 1/750 — cadre 135 m × 135 m

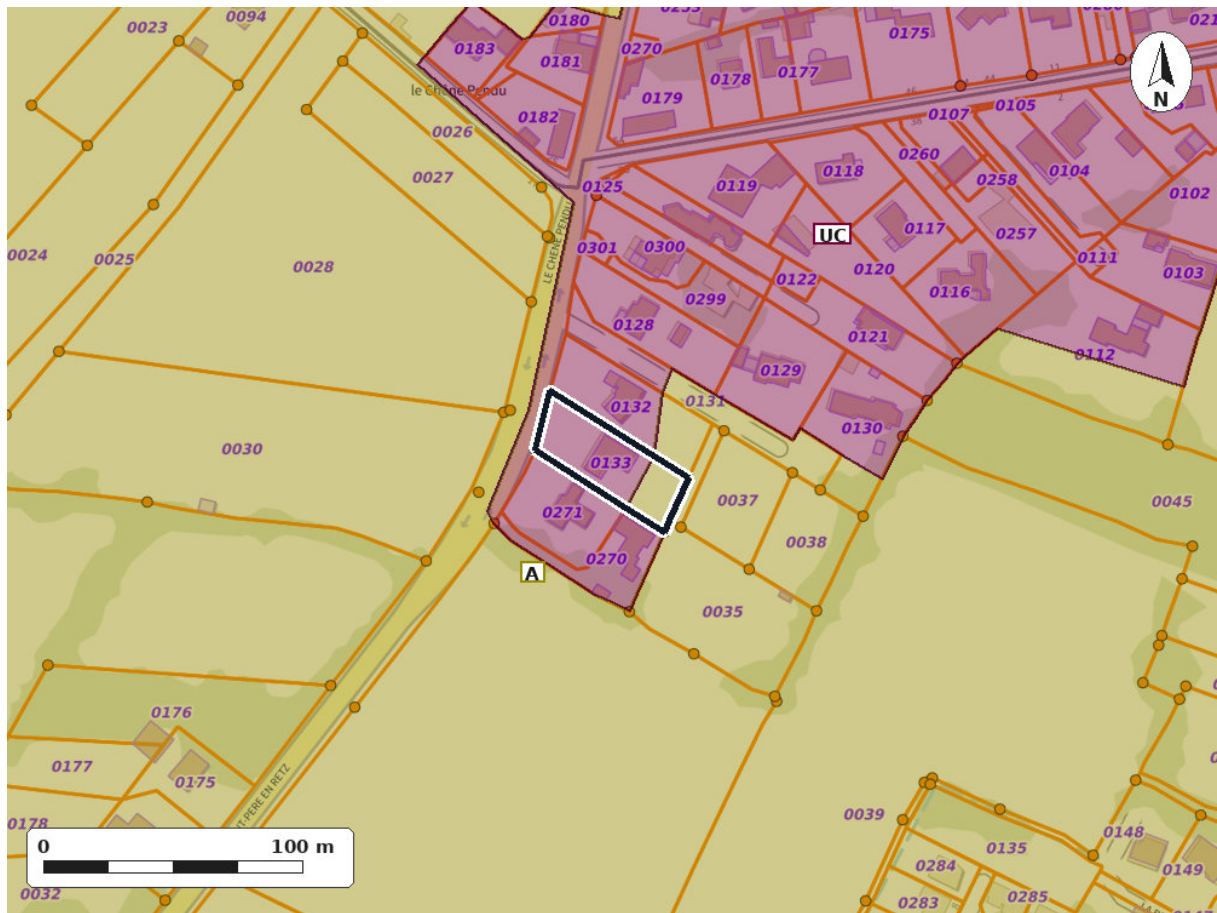
Sources. Altimétrie : IGN, MNT LiDAR HD (pas de 50 cm), acquisition 07/03/2024 - 10/05/2024, édition 16/01/2025 — précision altimétrique du nuage de points LiDAR HD : 10 cm (erreur moyenne quadratique, spécification IGN). Courbes calculées par DocUrbanisme à partir du MNT (lissage 1 m). Limite parcellaire : DGFIP - Cadastre, via IGN (apicarto). Fond : Plan IGN (Géoplateforme). Altitudes en mètres, système NGF-IGN69.

Avertissements. La limite de parcelle provient du plan cadastral : elle est indicative et ne vaut pas bornage ; seul un géomètre-expert peut fixer les limites de propriété. Les courbes de niveau sont calculées automatiquement à partir d'un modèle numérique de terrain de l'IGN ; elles décrivent le relief du sol nu et peuvent s'écarter du terrain réel (talus, murs, remblais récents, végétation dense, constructions postérieures au levé). Elles sont fournies à titre indicatif et ne remplacent pas un levé topographique réalisé par un géomètre-expert, notamment pour un permis de construire, un calcul de hauteur ou de terrassement.

Extrait de plan de zonage

Extrait de plan de zonage PLU

Parcelle **44131177XZ0133** — Pornic. Localisation de la ou des zones du document d'urbanisme (PLU/PLUi) qui traversent la parcelle, sur fond cartographique IGN. **Zone(s) de la parcelle : UC (73 %), A (27 %).**



Échelle d'impression $\approx 1/2\,900$ (A4) — nord en haut de la carte ; la barre d'échelle reste juste quel que soit le format d'impression.

Légende des zones

	UC	Zone destinée principalement à l'habitat située dans les écarts et hameaux (zone urbaine)	Parcelle — 73 %
	A	Zone agricole (zone agricole)	Parcelle — 27 %
	Parcelle	Contour de la parcelle du dossier (trait noir épais sur liseré blanc)	

Sources : zonage Géoportail de l'Urbanisme (GPU / CEREMA) — couche zone_urba ; fond Géoplateforme IGN (PLANIGNV2) ; découpage CADASTRALPARCELS.PARCELLAIRE_EXPRESS. Document informatif et indicatif, non contractuel : seul le règlement graphique officiel du PLU annexé fait foi. La symbologie des couleurs est propre à DocUrbanisme.

Références pour les professionnels

Références pour les professionnels

Parcelle **44131177XZ0133** — Pornic. Document d'urbanisme en vigueur, prescriptions et informations publiées au Géoportail de l'urbanisme pour cette parcelle : les références à reporter dans un acte, une note de renseignements d'urbanisme, un certificat d'urbanisme ou une demande d'autorisation.

Document d'urbanisme

Document	Plan local d'urbanisme (PLU) — PORNIC
Dernière procédure	Mise à jour n° 5 du 09/01/2026
Statut	En vigueur au Géoportail de l'urbanisme (état déclaré : opposable)
Identifiant	44131_PLU_20260109 · publié au Géoportail le 13/01/2026

Points de contrôle

Emplacement réservé	Aucun emplacement réservé publié au Géoportail sur la parcelle ni à moins de 25 m.
Espace boisé classé	Aucun espace boisé classé publié au Géoportail sur la parcelle ni à moins de 25 m.
OAP (orientations d'aménagement)	Aucun périmètre d'OAP publié au Géoportail sur la parcelle ni à moins de 25 m.
Droit de préemption urbain	Sur la parcelle : ≈ 73 % de la parcelle (≈ 986 m²) — Droit de préemption urbain simple (pièce 44131_info_surf_04_00_20260109.pdf)
Taxe d'aménagement (secteur)	Aucun secteur de taxe d'aménagement publié au Géoportail pour cette parcelle : le taux applicable (communal ou intercommunal) se vérifie auprès de la collectivité.

Autres prescriptions et informations sur la parcelle

Catégorie (standard CNIG)	Libellé publié par la collectivité	Emprise
Secteur avec disposition de reconstruction / démolition (prescription 03)	Secteur avec disposition de démolition (pièce 44131_prescription_surf_03_00_20260109.pdf)	toute la parcelle
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (prescription 15-01)	Marge de recul de 25 m (règlement écrit, p. 118)	≈ 23 m de linéaire
Hauteur maximale (prescription 39-02)	Hauteur maximale autorisée : RDC + 1 + couronnement (règlement graphique)	≈ 73 % de la parcelle (≈ 986 m²)

Sources : Géoportail de l'urbanisme, lu le 26/10/2026 (API Carto de l'IGN, module GPU : documents, prescriptions et informations surfaciques, linéaires et ponctuelles ; fiche DOC_URBA du flux WFS de la Géoplateforme). Catégories : standard CNIG PLU (v2017-12 et v2024-01) ; libellés tels que publiés par la collectivité. Situation calculée par DocUrbanisme en croisant le contour cadastral de la parcelle avec les objets publiés (« à proximité » : moins de 25 m ; précision de l'ordre du mètre). Une référence absente du Géoportail n'est pas pour autant inexistante. Document informatif, non contractuel : seuls le règlement écrit, le règlement graphique et les annexes officiels du document d'urbanisme font foi.

Zone UC

Analyse du règlement PLU

Commune de **Pornic** — Zone **UC**

Parcelle	44131177XZ0133
Surface	1358 m ²
Zone PLU	UC · U
Règlement	Pages 141 à 177 du règlement officiel (37 pages)
Dans ce dossier	pages 21 à 57

Caractère de la zone

La zone UC de Pornic correspond à des secteurs déjà urbanisés (SDU au titre de l'article L.121-8) situés dans les écarts et hameaux, à vocation principale d'habitat individuel. La constructibilité y est encadrée : les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans l'enveloppe bâtie existante, sans étendre l'urbanisation, et sont soumises à l'avis de la CDNPS.

Libellé officiel : Zone destinée principalement à l'habitat située dans les écarts et hameaux

Usages autorisés

- Logement individuel sous conditions cumulatives (amélioration de l'offre de logement, dans l'enveloppe bâtie, avis CDNPS, recul 100 m vis-à-vis des bâtiments agricoles ICPE/RSD)
- Extensions des logements existants à la date d'approbation du PLU (possibles au-delà de l'enveloppe bâtie)
- Hébergement hôtelier et touristique sous conditions (dans l'enveloppe bâtie, amélioration de l'offre)
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale existants à la date d'approbation du PLU
- Piscines, aménagements de stationnement et de voies
- Extensions, annexes, réhabilitations et surélévations des constructions existantes dans la bande constructible secondaire
- Éoliennes domestiques non visibles depuis la rue, parcs photovoltaïques (loi APER/ZAEnR)
- Affouillements/exhaussements liés aux constructions autorisées

Usages interdits ou sous conditions

- Hébergement, restauration, commerce de détail, artisanat, bureaux, commerce de gros
- Industrie, entrepôts, centres de congrès

- Activités de services avec accueil de clientèle, cinéma, salles de spectacles, équipements sportifs
- Exploitation agricole et forestière
- Installations classées (ICPE) et leurs extensions
- Carrières, dépôts de matériaux, de véhicules, stockage de ferrailles
- Camping, caravanes, résidences mobiles de loisirs, HLL
- Éoliennes non domestiques, trackers solaires, antennes de téléphonie mobile
- Toute construction dans les périmètres de captage d'eau potable (sauf arrêtés préfectoraux)

Règles de construction

Hauteur maximale	Non précisé dans le règlement (se référer au plan des hauteurs et au chapitre 3 des règles générales) ; à l'adossement en limite séparative pour les annexes : 3,5 m maximum.
Implantation / voies	Dans la BCP (20 m de profondeur depuis l'alignement) : recul minimum de 5 m par rapport à la voie ou emprise publique/privée. Autres façades : recul minimum 3 m. Recul de 3 m le long d'un cheminement doux.
Implantation / limites	Retrait obligatoire des limites séparatives (sauf annexes qui peuvent être en limite) : D = H avec minimum 3 m. Annexes en limite : hauteur à l'adossement limitée à 3,5 m. Recul de 6 m minimum en limite de zone A ou N. Piscines : 3 m minimum.
Emprise au sol (CES)	Non précisé dans le règlement (voir article 6 sur pleine terre et coefficient de naturalité, non détaillé dans l'extrait fourni).
Stationnement	Non précisé dans l'extrait fourni (se référer aux règles générales du chapitre 3).
Espaces verts	Non précisé dans l'extrait fourni (voir article 6.3 pleine terre et 6.4 coefficient de naturalité des règles générales).

Points de vigilance

- La parcelle est en partie zonée A (27 %) : la partie agricole relève d'un règlement distinct, très restrictif pour l'habitat.
- Zone UC = secteur déjà urbanisé (SDU) au titre de la loi Littoral (L.121-8) : constructions nouvelles limitées à l'enveloppe bâtie, avis obligatoire de la CDNPS.
- Toute construction d'habitation doit respecter un recul minimum de 100 m vis-à-vis des bâtiments agricoles ICPE ou RSD voisins.
- Commune soumise au PPRL Baie de Bourgneuf Nord : vérifier si la parcelle est dans le périmètre reporté au plan des annexes (interdictions sauf dérogations du règlement)

PPRL).

- Interdiction stricte dans les périmètres de captage d'eau potable reportés au plan des annexes du PLU.
- Exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles : étude géotechnique G2 obligatoire pour la construction.
- Sismicité modérée (zone 3) et potentiel radon classe 3 : règles constructives parasismiques et mesures radon à prévoir.
- DPU applicable : déclaration d'intention d'aliéner nécessaire en cas de vente.
- Mixité sociale : 25 % de logements sociaux minimum pour toute opération de 4 logements ou plus.

Démarches probables

- Permis de construire pour toute construction neuve ou extension significative
- Avis préalable obligatoire de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)
- Déclaration préalable pour les annexes, abris de jardin, piscines, clôtures
- Étude géotechnique préalable (aléa argiles moyen)
- Respect des règles parasismiques (zone 3) et mesures radon
- Vérification du plan des hauteurs et des prescriptions graphiques du PLU
- Consultation du PPRL Baie de Bourgneuf Nord et des périmètres de captage

Cette analyse est générée automatiquement à partir du règlement officiel par une IA. Elle ne se substitue pas à une consultation juridique ni au certificat d'urbanisme délivré par la mairie. Le règlement écrit complet est joint en annexe — il fait foi en cas de doute.

Règlement écrit — Zone UC

Pages 141 à 177 du règlement officiel, reproduites en pages 21 à 57 de ce dossier.

UA, UB/1AUB, UC, Hors secteurs patrimoniaux

Il convient de se référer aux règles générales du chapitre 3 en complément de cette partie réglementaire.

En outre, des prescriptions graphiques (chapitre 2 du règlement) viennent compléter les règles par zones. Les OAP sectorielles et thématiques doivent être également prises en compte, de même que les servitudes d'utilité publique et le plan des hauteurs.

Il est rappelé qu'en dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement et d'un permis valant division, les règles édictées à l'« article 3 – Implantation du bâti », à l'« article 6.3 - Obligation de pleine terre » et à l'« article 6.4 – Coefficient de naturalité » de la « Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales » sont appliquées à chaque parcelle issue de la division. Les autres règles sont appréciées au regard du tènement d'origine.

Objectifs de la zone

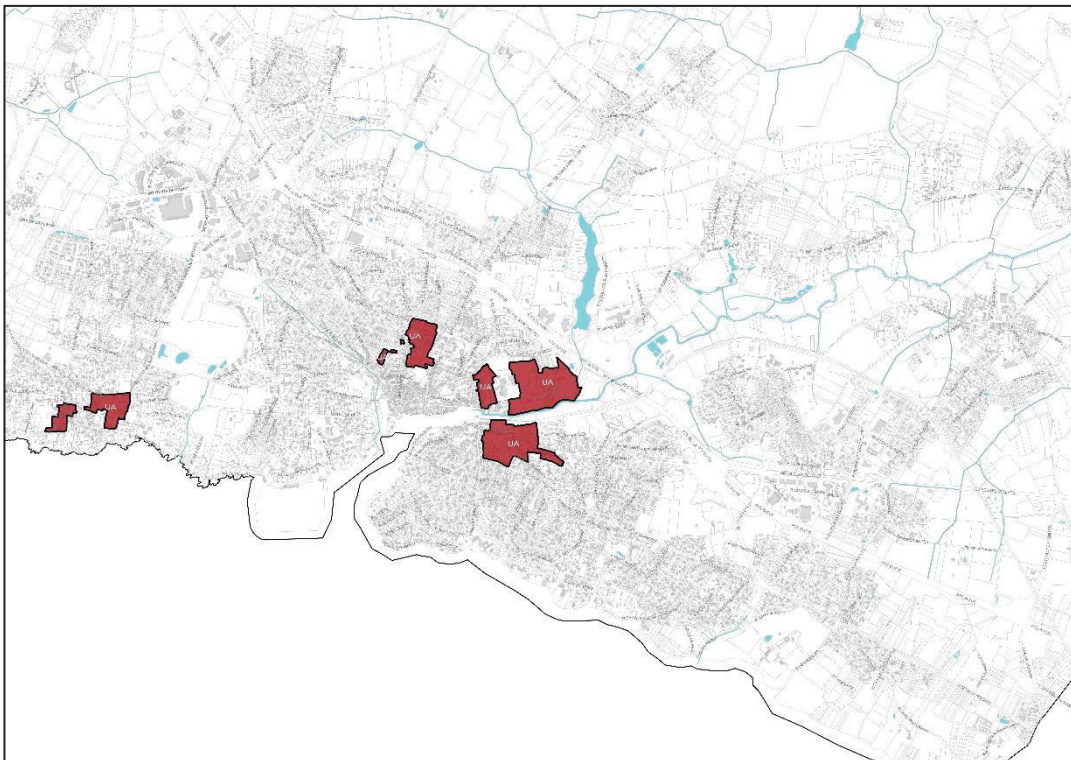
UA :

Elle est destinée à l'habitat, aux commerces, bureaux et services et aux activités non nuisantes, compatibles avec l'habitat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou public.

Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Elle comprend le centre-ville de Pornic, les centres de Sainte-Marie et du Clion, et rassemble l'ensemble des fonctions habituelles d'un bourg (habitat, commerces, équipements collectifs, activités non nuisantes).

En outre, la zone UA inclut 3 secteurs patrimoniaux (cf. chapitre dédié aux secteurs patrimoniaux) :

- UApb (Ste Marie /Clion)
- UApC (bourg castral)
- UApf (faubourgs)



Objectifs de la zone UB/1AUB :

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire, logements individuels et petits collectifs avec des commerces, services et bureaux compatibles avec la vocation principale d'habitat.

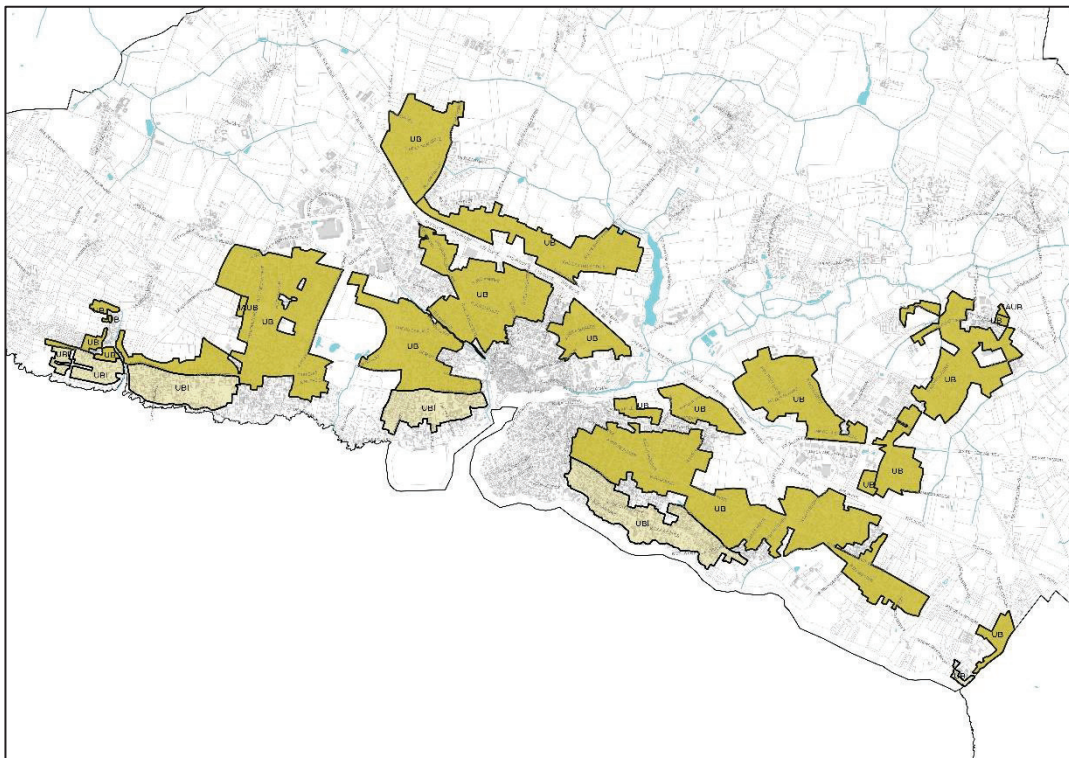
En outre, la zone UB inclut 3 secteurs patrimoniaux (cf. chapitre dédié aux secteurs patrimoniaux) :

- UBpg (Gourmalon)
- UBpc (corniche)
- UBpp (paysage)

Elle inclut également un secteur pavillonnaire littoral :

Le secteur UBI correspond au secteur pavillonnaire proche du littoral présentant un caractère paysager, une forme urbaine plutôt aérée car préservée en partie des divisions parcellaires. L'objectif poursuivi sur ce secteur est de poursuivre la préservation en encadrant la constructibilité.

Le règlement de la zone UB s'applique également au secteur 1AUB, qui correspond à des zones ouvertes à l'urbanisation et faisant l'objet d'OAP (Moulin Neuf, Pont du Clion) ayant vocation à accueillir des opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat dans le cadre d'opérations groupées sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation du secteur.

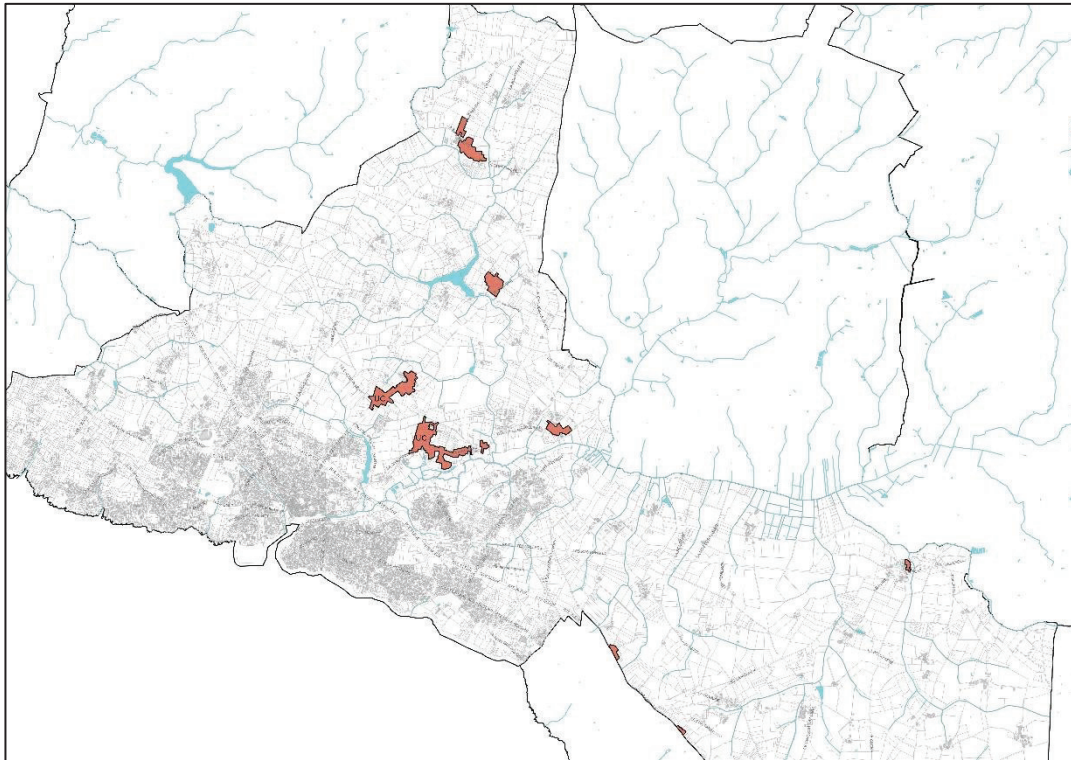


Objectifs de la zone

UC :

La zone UC correspond principalement aux secteurs déjà urbanisés définis au titre de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme. Elle est à vocation principale d'habitat individuel.

Elle inclut également un secteur UCp qui correspond aux noyaux ruraux anciens des écarts et hameaux rattrapés par l'urbanisation, parfois insérés dans le tissu pavillonnaire (tout en ayant conservé leur forme traditionnelle), et pour certains à la lisière de l'espace rural (cf. chapitre dédié aux secteurs patrimoniaux).



Partie I. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1 : Occupations et utilisations du sol

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V**).

	UA	UB/1AUB	UBI	UC
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES (V), AUTORISEES SOUS CONDITIONS (V*) ET INTERDITS (X)				
HABITATION				
Logement	V*	V	V	V*
<u>Condition (en zone UA) :</u> - Dans les rues concernées par des linéaires commerciaux (cf. prescriptions graphiques), les opérations sont autorisées sous réserve : - En cas de locaux existants à la date d'approbation du PLU ou de vitrines (même inoccupées) relevant des destinations et sous-destinations autorisées par ces linéaires commerciaux, de maintenir en rez-de-chaussée sur rue ces locaux avec une entrée dissociée de celle donnant accès aux éventuels logements. - En cas de constructions nouvelles sur rue, de créer des locaux relevant des destinations et sous-destinations autorisées par ces linéaires commerciaux, avec entrée dissociée de celle donnant accès aux éventuels logements. - un garage non accolé à une construction à usage d'habitation ne peut pas être transformé en logement - un garage accolé à une maison d'habitation peut être transformé en pièce de vie si une place de stationnement est recréée sur l'unité foncière.				
<u>Conditions cumulatives (en zone UC) :</u> - Selon l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, au sein des SDU, ne peuvent être autorisées que les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre en logement et d'implantations de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Les constructions nouvelles devront être réalisées au sein de l'enveloppe bâtie, mais les extensions de logements existants à la date d'approbation du PLU pourront aller au-delà de cette enveloppe bâtie. Les autorisations d'urbanisme seront soumises pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). - Les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage, fumières, fosses à lisier..., devra atteindre au minimum 100 m.				
Hébergement	V	V	V	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	X	X
<u>Conditions (en zone UA) :</u> - Dans les rues concernées par des linéaires commerciaux (cf. prescriptions graphiques), les opérations sont autorisées sous réserve de préserver une entrée dissociée de celle donnant accès aux éventuels logements. - un garage peut être transformé en commerce s'il est situé dans un linéaire commercial. <u>Condition (en zone UB/1AUB, sauf secteur UBI) :</u> Les commerces à condition qu'ils ne dépassent pas 50 m ² de surface de vente.				
Restauration	V	V*	V*	X
<u>Conditions cumulatives (en zone UB/1AUB dont secteur UBI) :</u> - Être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances...) ; - Ne pas être exercé dans une construction à usage d'habitation ou une annexe à une habitation.				
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V	V	X
En zone UA : A l'exception des secteurs concernés par des linéaires commerciaux protégés renforcés.				
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V*	V*

	UA	UB/1AUB	UBI	UC
Condition (en zones UB/1AUB dont secteur UBI) : Être existants à la date d'approbation du PLU				
Condition (en zone UC) : Selon l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, au sein des SDU, ne peuvent être autorisées que les constructions et installations à des fins exclusive d'amélioration de l'offre en logement et d'hébergement et d'implantations de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.				
Cinéma	V	V	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V	V*	V*	X
Condition (en zones UB/1AUB dont secteur UBI) : Être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances ...).				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V*	V*	X
Condition (en zones UB/1AUB dont secteur UBI) : Être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances ...).				
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X	V*
Condition (en zone UC) : être une structure existante à la date d'approbation du PLU				
Salles d'art et de spectacles	V	V*	X	X
Condition (en zones UB/1AUB sauf secteur UBI) : être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances...)				
Équipements sportifs	V	V*	X	X
Condition (en zones UB/1AUB sauf secteur UBI) : être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances...)				
Autres équipements recevant du public	V	V*	X	X
Condition (en zones UB/1AUB sauf secteur UBI) : être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances...)				
AUTRE ACTIVITÉ DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE				
Industrie	V*	X	X	X
Conditions cumulatives (en zone UA) : - être liée à une activité d'artisanat de production - ne pas générer de nuisances pour les habitations				
Entrepôt	V*	V*	X	X
Conditions cumulatives (en zone UA, UB/1AUB sauf secteur UBI) : - être liée à une activité autorisée dans la zone - ne pas générer de nuisances pour les habitations				
Bureau	V	V*	V*	X
Condition (en zones UB/1AUB dont secteur UBI) : Être un établissement compatible avec une zone résidentielle (accès, stationnement, nuisances ...).				
Centre de congrès et d'exposition	V	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES (V), AUTORISEES SOUS CONDITIONS (V*) ET INTERDITS (X)				
Les piscines	V	V	V	V
Les affouillements et exhaussements de sol (tendant à modifier le relief du sol)	V*	V*	V*	V*
Conditions : - Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ; - Qu'ils soient nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ; - Qu'ils soient nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.				
Les aménagements de sol liés au stationnement et aux voies	V	V	V	V

	UA	UB/1AUB	UBI	UC
Les carrières et installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X
Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux, ou aménagement admis dans la zone	X	X	X	X
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X
Le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs, les terrains aménagés pour le camping, les résidences mobiles de loisirs	X	X	X	X
Le dépôt de véhicules, l'entreposage de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	X	X	X
Les éoliennes non domestiques	X	X	X	X
Les éoliennes domestiques	V*	V*	X	V*
<u>Condition (en zones UA, UB/1AUB (sauf secteur UBI) et Uc) : qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue et qu'elles soient intégrées dans l'aménagement ou la construction</u>				
Les parcs photovoltaïques au sol	V*	V*	V*	V*
<u>Condition (en zones UA, UB/1AUB (dont secteur UBI) et Uc) : Répondre aux critères de la loi APER ou être situé dans un secteur identifié dans la carte des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAE nR) (annexée au PLU)</u>				
Les trackers solaires ou suiveurs photovoltaïques	X	X	X	X
Antenne de téléphonie mobile	V*	X	X	X
<u>Conditions cumulatives (en zone UA) :</u> - ne pas être visible depuis l'espace public, - être intégrée dans un bâtiment existant, - ne pas être implantée à proximité immédiate d'une antenne existante et le cas échéant, le regroupement est imposé, - être mutualisée pour au moins deux opérateurs, sauf impossibilité technique avérée et dûment justifiée.				
La couverture et le busage des cours d'eau, des fossés et des mares	V*	V*	V*	V*
<u>Condition :</u> En cas d'impératif technique pour des raisons de sécurité ou liés à des aménagements d'intérêt collectif, ou pour créer un accès autorisé par la collectivité et sur un linéaire de 5 mètres maximum.				
Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique	V*	V*	V*	V*
<u>Condition :</u> sous réserve de leur bonne intégration paysagère.				
Les constructions modulaires, constructions saisonnières et constructions sans fondation / le stationnement de mobil-home dans le cadre de chantiers de constructions	V*	V*	V*	V*
<u>Sous réserve :</u> - Soit d'être lié à un projet d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics - Soit dans le cas d'une construction saisonnière sur le domaine public - Soit dans le cadre d'un chantier de construction, pour une durée n'excédant pas celle des travaux et limitée à 3 ans maximum. - Dans tous les cas : d'être raccordés aux réseaux et d'être desservis par les équipements publics, dans les conditions réglementaires en vigueur				
Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, même si leur destination n'est pas autorisée dans l'article 1 ci-dessus	V	V	V	V
Les installations classées et leurs extensions	V*	V*	V*	X
<u>Conditions cumulatives (en zone UA, UB/1AUB dont secteur UBI) :</u> - Qu'elles respectent la réglementation environnementale sur les installations classées, - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs, - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de réduire les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté, - Qu'elles n'entraînent pas de périmètre de protection sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services public.				
Les constructions, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages dans une bande de 10 mètres comptée par rapport au point haut de la berge des cours d'eau non busés, et dans une bande de 10 mètres comptée par rapport à l'axe des cours d'eau busés	V*	V*	V*	V*

	UA	UB/1AUB	UBI	UC
<u>Dans cette bande de 10m, seules sont autorisées :</u> - la réalisation d'infrastructures et ouvrages de franchissement et des ouvrages d'intérêt collectif en lien avec la gestion et les usages de l'eau ; - la réalisation des clôtures sans maçonnerie permettant un accès pour l'entretien du cours d'eau et des berges.				
Les cabanes à usage de jeu d'enfant	V*	V*	V*	V*
<u>Conditions cumulatives :</u> - Avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² ; - Être situés en recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives et ne pas créer de vue sur les parcelles voisines ; - Être installées à moins de 3 mètres de hauteur par rapport au sol naturel ; - Ne pas porter atteinte à la pérennité de l'arbre dans lequel elles sont installées.				
Les bâtiments de stockage et de conditionnement	X	V*	X	X
<u>Condition :</u> Les bâtiments de stockage et de conditionnement liés à une activité agricole et compatibles avec le voisinage des zones habitées.				
Les châssis et les serres de jardin à usage individuel	V*	V*	V*	V
<u>Condition (en zones UA, UB/1AUB dont secteur UBI) :</u> Les châssis et les serres de jardin à usage individuel, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la rue et qu'ils soient intégrés dans l'aménagement urbain et paysager.				

En outre :

- Sont interdits, dans le périmètre du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) reportés sur le plan des annexes du PLU, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés dans le cadre du règlement du PPRL ;
- Dans les secteurs concernés par des zones inondables identifiées au titre de l'atlas des zones inondables, les dispositions émises au chapitre 2 du règlement graphique sont applicables. Dans la mesure où ces secteurs inondables sont urbanisés, ils ne seront pas concernés par le principe d'inconstructibilité édicté par la disposition 1-1 du PGRI rappelée au chapitre 1 du titre II du présent règlement. Toutefois, en accord avec la disposition 2-1 du PGRI, tout projet pourra y être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes.

En outre, en zone UA uniquement :

- Sont autorisées, dans les périmètres liés au risque technologique de la Minoterie identifiés au règlement graphique, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne créent pas de nouveaux locaux à sommeil.

En outre, en zones UB/1AUB et en secteur UBI uniquement :

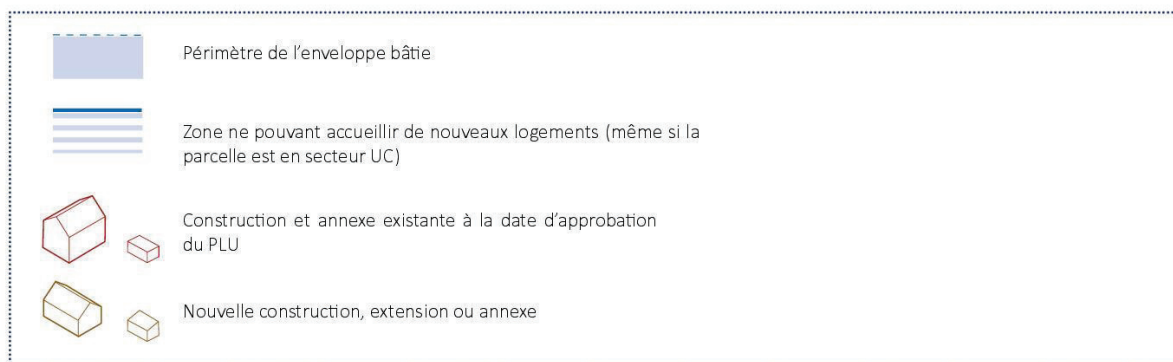
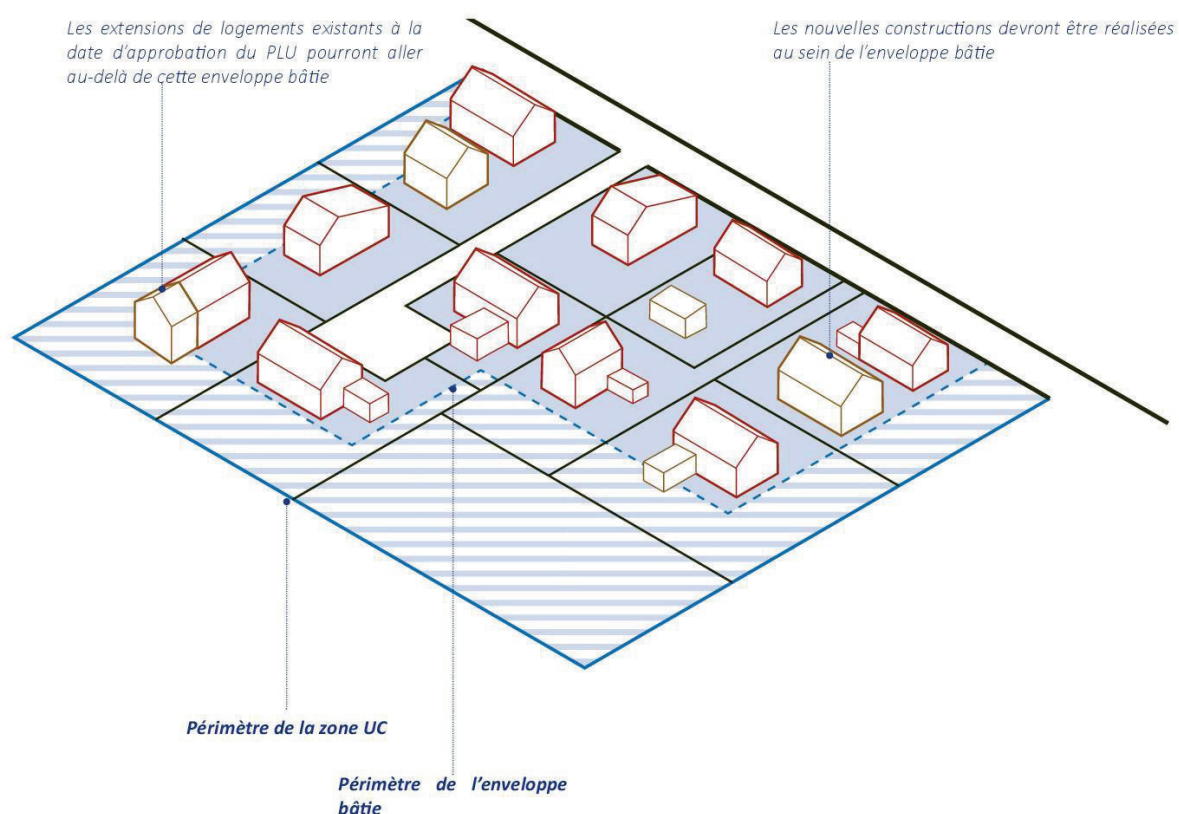
- Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et d'intérêt collectif et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

En outre, en zone UC uniquement :

- Sont interdits, à l'intérieur des périmètres de captage d'eau potable reportés sur le plan des annexes du PLU, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés par les arrêtés préfectoraux rendant d'utilité publique les périmètres de protection du captage d'eaux.

SDU

Au sein des SDU, ne peuvent être autorisées que les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre en logement et hébergement et d'implantations de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.



Article 2 : Mixité sociale

En cas de réalisation d'un programme comprenant 4 logements ou plus, 25 % minimum du nombre de logements devra être affecté à des logements sociaux (prioritairement PLUS, PLAI, BRS).

Pour les projets situés dans les périmètres d'OAP, il convient de se référer aux objectifs définis dans l'OAP.

Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales

Article 3 - Implantation du bâti

3.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voir la section 1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

a. Règles générales :

Voir la section 1.1.a des règles générales en tête du chapitre 3.

En zone UA :

- Dans la bande de constructibilité principale (BCP) de 20 mètres de profondeur, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, pour au moins 85% du linéaire du nu de façade de la ou des constructions.
En cas de retrait ponctuel, et dans le respect des 85% minimum, une continuité visuelle doit être assurée par un traitement architectural permettant d'assurer la continuité du front bâti. Cette continuité ne pourra pas être assurée par un carport.
Cette règle d'alignement ne s'applique pas aux attiques.

Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, les règles d'implantation s'appliqueront uniquement à la façade faisant face à l'accès principal du terrain. Pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée, la construction sera implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres. Un recul moindre pourra être autorisé ou imposé dans l'alignement des constructions existantes sur cette voie ou emprise publique ou privée.

En zone UB / 1AUB et en secteur UBI :

- Dans la bande de constructibilité principale de 20 mètres de profondeur, le nu de façade des constructions doit être édifié en recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée.
- Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, les règles d'implantation s'appliqueront uniquement à la façade faisant face à l'accès principal du terrain. Pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée, la construction sera implantée avec un recul minimum de 3 mètres. Un recul moindre pourra être autorisé ou imposé dans l'alignement des constructions existantes sur cette voie ou emprise publique ou privée.
- Pour la section (déclassée) comprise entre le rond-point à l'intersection de la rue de la Bernerie et de la rue de la Fontaine aux Bretons, et jusqu'à la limite communale avec La Bernerie-en-Retz : les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul minimum de 17 mètres par rapport à l'axe de la voie.

En zone UC :

- Dans la bande de constructibilité principale de 20 mètres de profondeur, le nu de façade des constructions doit être édifié en recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée.
- Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, les règles d'implantation s'appliqueront uniquement à la façade faisant face à l'accès principal du terrain. Pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée, la construction sera implantée avec un recul minimum de 3 mètres. Un recul moindre pourra être autorisé ou imposé dans l'alignement des constructions existantes sur cette voie ou emprise publique ou privée.
- Au-delà de cette bande constructible principale, à l'exception des secteurs concernés par des OAP, dans la bande constructible secondaire, les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas d'extension de l'urbanisation et qu'elles s'inscrivent dans l'enveloppe bâtie du SDU. Par ailleurs, les annexes (sous réserve qu'elles ne soient pas constitutives d'une extension de l'urbanisation lorsqu'elles se situent au sein d'un secteur déjà urbanisé (SDU)), les extensions mesurées, les réhabilitations et les extensions par surélévation des constructions existantes sont permises dans la limite des hauteurs autorisées.

b. Règles alternatives :

Voir la section 1.1.b des règles générales en tête du chapitre 3.

En zones UB / 1AUB et en secteur UBI :

- Dans les secteurs concernés par les OAP Jean Moulin et OAP rue de Nantes :
 - Pour les séquences urbaines « secteur à dominante d'habitat individuel » identifiées dans les OAP sectorielles, dans la bande de constructibilité principale de 20 mètres de profondeur, le nu de façade des constructions doit être édifié en recul minimum de 5 m par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée correspondant à l'axe principal structurant de l'OAP. Sur les autres voies, la règle générale s'applique.
 - Pour les séquences urbaines « secteur à dominante d'habitat collectif et intermédiaire » identifiées dans les OAP sectorielles, dans la bande de constructibilité principale de 20 mètres de profondeur, le nu de façade des constructions doit être édifié en recul minimum de 7 m par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée correspondant à l'axe principal structurant de l'OAP. Sur les autres voies, la règle générale s'applique.
 - Pour rompre avec la linéarité de l'axe et faciliter les apports solaires, des implantations en peigne des bâtiments collectifs et intermédiaires pourront être proposées. Dans ce cas, la façade donnant sur l'axe sera à traiter comme une façade principale.
- Dans les anciens lotissements du Porteau frontaliers de la corniche (Faye, Gilardièrre, Résidence les Vignes) : Le contexte littoral et/ou paysager implique une attention particulière dans l'implantation des constructions afin de conserver une harmonie dans la composition d'ensemble des lotissements. Les règles suivantes se substituent donc aux prescriptions précédentes :
 - Il n'est pas déterminé de BCP / BCS
 - L'implantation des constructions nouvelles doit respecter la composition initiale du lotissement (selon les plans de composition annexés au règlement
 - En cas d'agrandissement, le maintien de l'implantation d'origine peut être imposé ou admis.

3.2. SAILLIES SUR VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES hors constructions patrimoniales repérées au plan graphique

Voir la section 1.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

3.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites séparatives.

a. Règles générales :

Voir la section 1.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

a. Dans la bande de constructibilité principale (BCP) :

En zone UA, UB/1AUB (sauf secteur UBI) et UC :

Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, ce retrait doit, en tout point de la construction, être égal au moins à la moitié de la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres ($D = H/2 \geq 3,00$ mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.

b. Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS) :

Les règles de la bande de constructibilité secondaire (BCS) ne s'appliquent pas dans les secteurs d'OAP.

En zone UA :

Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

En cas d'implantation en strictes limites, la hauteur maximale à l'adossement est limitée à 3,5 mètres.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ce retrait doit, en tout point de la construction, être au moins égal à la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres ($D = H \geq 3,00$ mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.

En zone UB/1AUB sauf secteur UBI :

Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

En cas d'implantation en strictes limites, la hauteur maximale à l'adossement est limitée à 3,2 mètres.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ce retrait doit, en tout point de la construction, être au moins égal à la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres ($D = H \geq 3,00$ mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.

En zone UC :

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives, à l'exception des annexes qui peuvent également s'implanter en strictes limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ce retrait doit, en tout point de la construction, être au moins égal à la hauteur (H) de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres ($D = H \geq 3,00$ mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.

Pour les annexes, en cas d'implantation en strictes limites séparatives, la hauteur à l'adossement est limitée à 3,5 mètres.

En outre, dans toutes les zones :

- Les lucarnes peuvent s'implanter différemment pour tenir compte des contraintes techniques et de sécurité ;
- Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite séparative, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec cette limite séparative, un angle de 90° minimum. Néanmoins, dans le cas de terrains présentant une configuration irrégulière ou atypique, une tolérance jusqu'à 10° par rapport à la référence de 90° est admise ;
- Les bassins des piscines (hors margelles) sont obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- En cas de présence d'une haie identifiée au règlement graphique, les constructions nouvelles, installations, aménagements doivent respecter un recul d'au moins :
 - o 5m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'arbres de haut-jet et en respectant au minimum un recul équivalent à 1 fois le rayon du houppier (si celui-ci dépasse 5m).
 - o 2m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'une strate arbustive
- Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

c. En outre, dans la BCP et dans la BCS

En zone UA :

Si la construction nouvelle est une annexe, elle peut en outre être implantée soit en continuité du bâti existant soit en limites séparatives, ou peut être adossée à la clôture.

En zone UB/1AUB, sauf secteur UBI :

Lorsque le terrain d'assiette du projet se situe en limite de zone agricole et/ou naturelle identifiée au PLU en tant que telle, les constructions nouvelles ne doivent pas s'implanter sur cette limite. Elles devront être en retrait de 3 mètres minimum.

d. En secteur, UBI uniquement

En secteur UBI uniquement :

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales. Sur les autres limites séparatives (latérales ou non), les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celle-ci.

En cas de retrait d'une limite séparative, ce retrait doit, en tout point de la construction, être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres ($D = H/2 \geq 3,00$ mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm et des isolations thermiques par l'extérieur (sauf en cas d'implantation en limite séparative) dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).

- Lorsque le projet est situé dans un des anciens lotissements du Porteau (Gilardièrre, Faye et Résidence des Vignes) et dans l'objectif de préserver les percées visuelles vers le littoral, le retrait de toutes les limites séparatives est imposé en tout point de la construction, à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées), d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres ($D = H/2 \geq 3,00$ mètres).
- Lorsque le terrain d'assiette du projet se situe en limite de zone agricole et/ou naturelle identifiée au PLU en tant que telle, les constructions nouvelles ne doivent pas s'implanter sur cette limite. Elles devront être en retrait de 3 mètres minimum.

En zone UC :

Lorsque le terrain d'assiette du projet se situe en limite de zone agricole et/ou naturelle identifiée au PLU en tant que telle, les constructions nouvelles ne doivent pas s'implanter sur cette limite. Elles devront être en retrait de 6 mètres minimum.

b. Règles alternatives :

Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques du site, des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les hypothèses suivantes :

- Pour les sous-sols des constructions enterrées et les rez-de-chaussées semi-enterrés dédiés au stationnement de véhicules, il peut être admis, en cas d'implantation en retrait des limites séparatives, une implantation entre 0 et 3 mètres du nu de la façade du sous-sol et/ou du rez-de-chaussée semi-enterré ;
- Pour préserver ou assurer la pérennité ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité s'il structure le paysage ;
- Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) et pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou emprises publiques, pour que le projet s'insère dans le site ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension par surélévation ou d'extension limitée d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions.

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

Lorsque deux constructions à usage de logement sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres. Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux annexes.

UA

Implantation du bâti : BCP / BCS

Situées dans la bande constructible principale (BCP) de 20 mètres de profondeur, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, pour au moins 85% du linéaire du nu de la façade de la ou des constructions.

La bande constructible principale (BCP) est calculée à partir de l'alignement. La BCP est générée par les limites de voies ou d'emprises publiques ou privées. Il n'est généré qu'une BCP à partir de l'accès principal du terrain.

Lorsque le terrain borde un cheminement doux, un recul de 3 mètres au moins de celui-ci doit être observé.

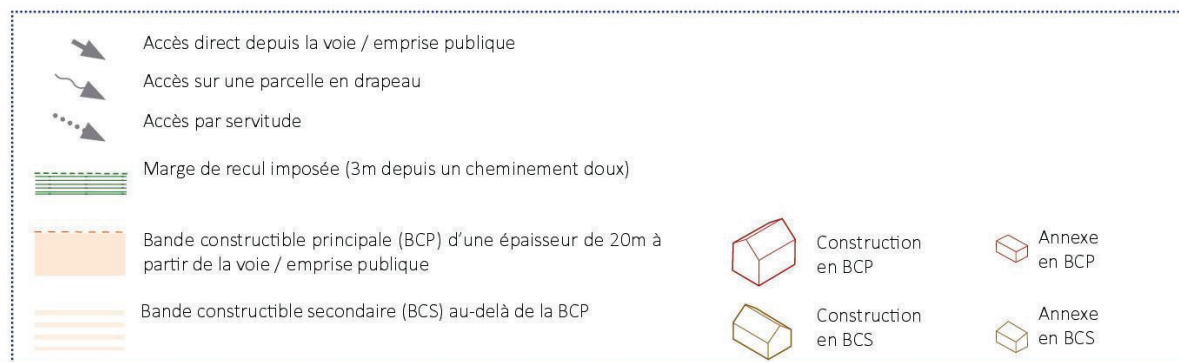
Dans la BCP, les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises pour respecter un ordonnancement existant « contribuant à la qualité ou la cohérence du front urbain »...

Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, les règles d'implantation s'appliqueront uniquement à la façade faisant face à l'accès principal du terrain. Pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée, la construction sera implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres. Un recul moindre pourra être autorisé ou imposé dans l'alignement des constructions existantes sur cette voie ou emprise publique ou privée.

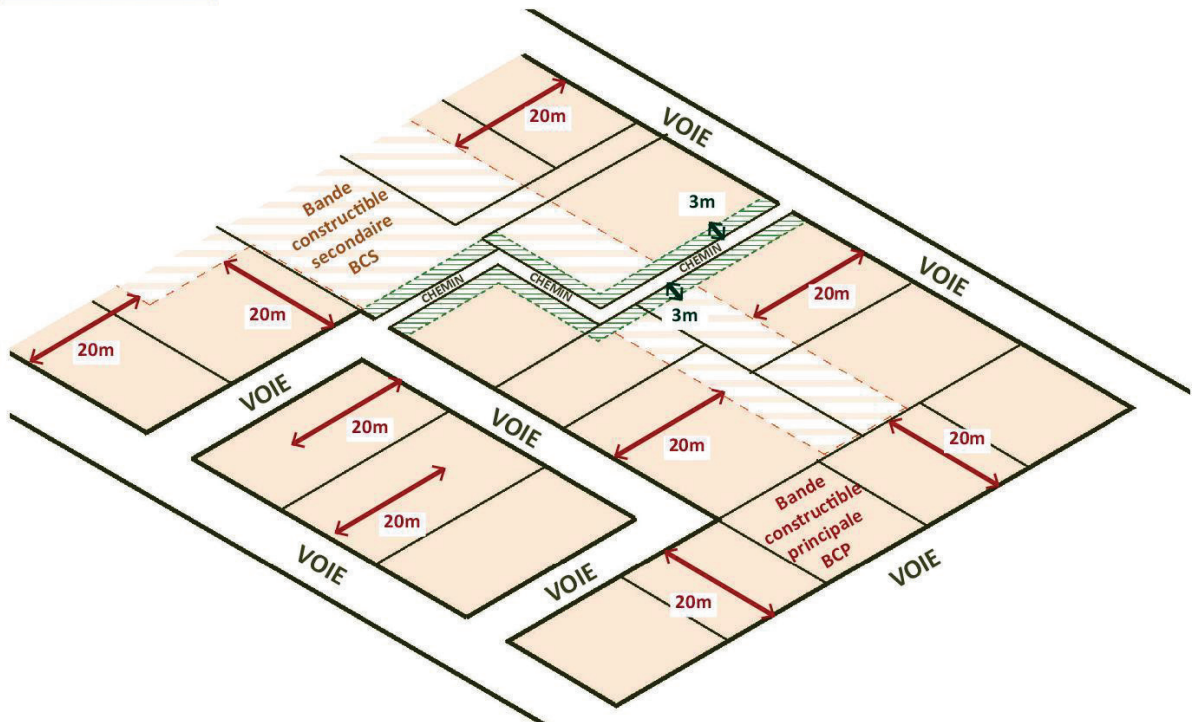
... lorsque le projet concerne une annexe...

... et/ou pour préserver un arbre de haut jet et son système racinaire qu'il apparaîtrait nécessaire de préserver compte tenu de la situation des lieux.



UA

Mode de calcul des Bandes constructibles : BCP / BCS



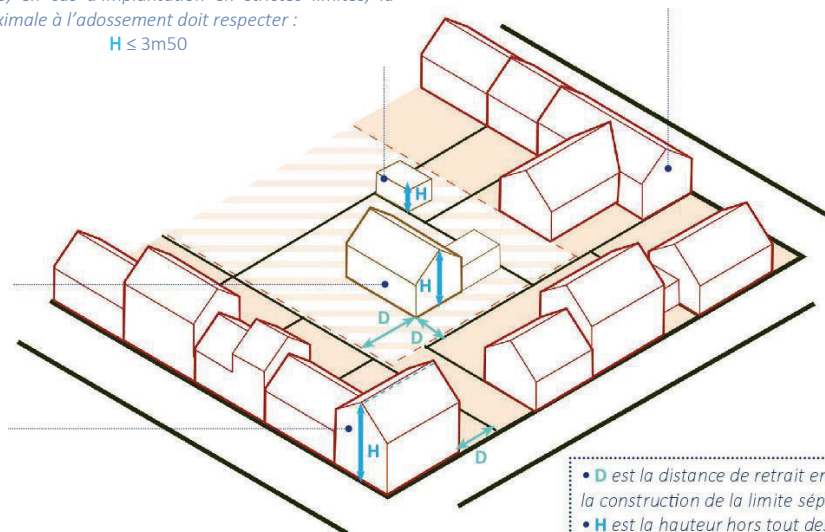
Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la BCS, en cas d'implantation en strictes limites, la hauteur maximale à l'adossement doit respecter :
 $H \leq 3m50$

Dans la BCP, les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Dans la BCS, en cas de retrait des limites séparatives, les constructions doivent s'implanter tel que :
 $D = H$
et $D \geq 3m$

Dans la BCP, en cas de retrait des limites séparatives, les constructions doivent s'implanter tel que :
 $D = H/2$
et $D \geq 3m$



- D est la distance de retrait en tout point de la construction de la limite séparative
- H est la hauteur hors tout des constructions
- H_{max} est fixée par le plan des hauteurs

Sauf secteur UBI

UB

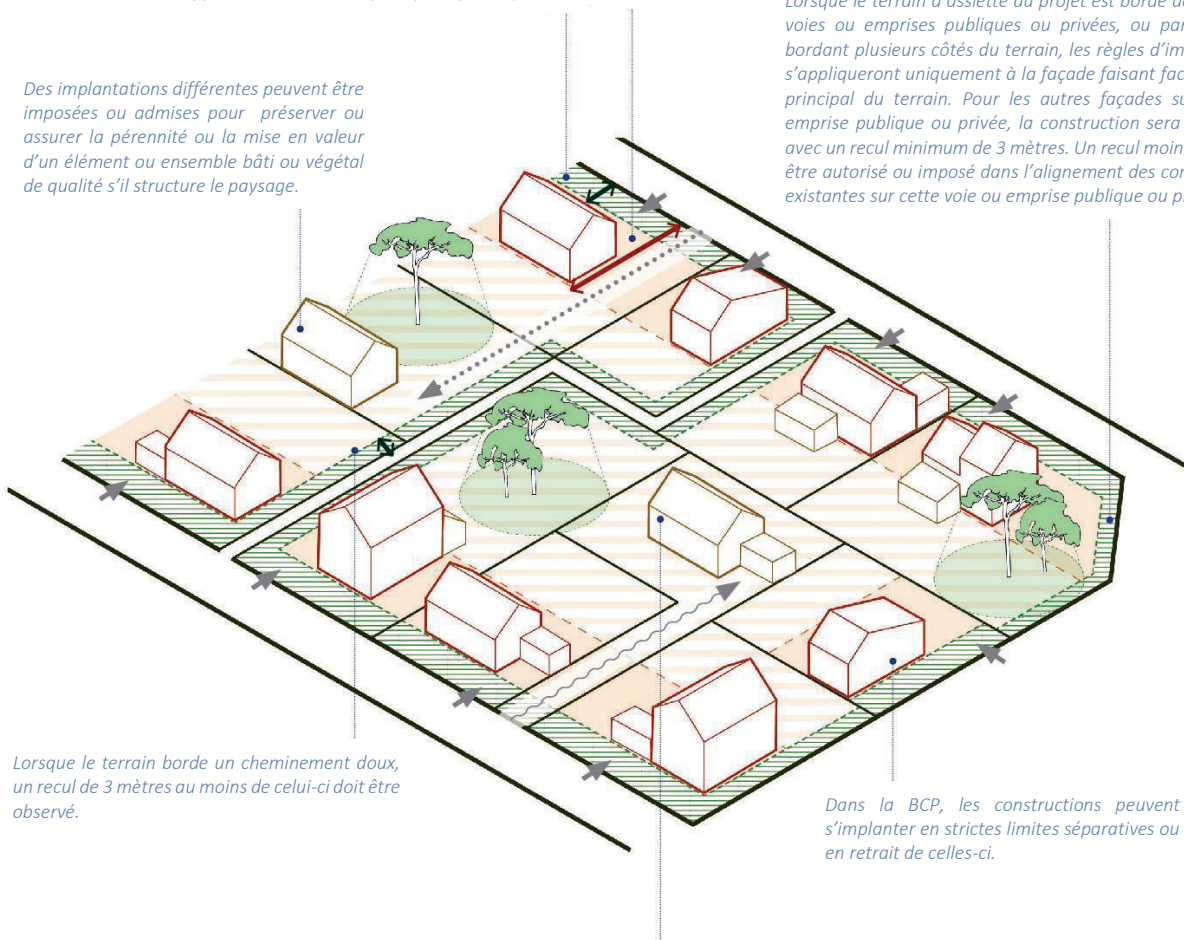
Implantation du bâti : Synthèse

Dans la BCP, le nu de façade des constructions doit être édifié en recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée.

La bande constructible principale (BCP) est calculée à partir de l'alignement. La BCP est générée par les limites de voies ou d'emprises publiques ou privées. Il n'est généré qu'une BCP à partir de l'accès principal du terrain.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises pour préserver ou assurer la pérennité ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité s'il structure le paysage.

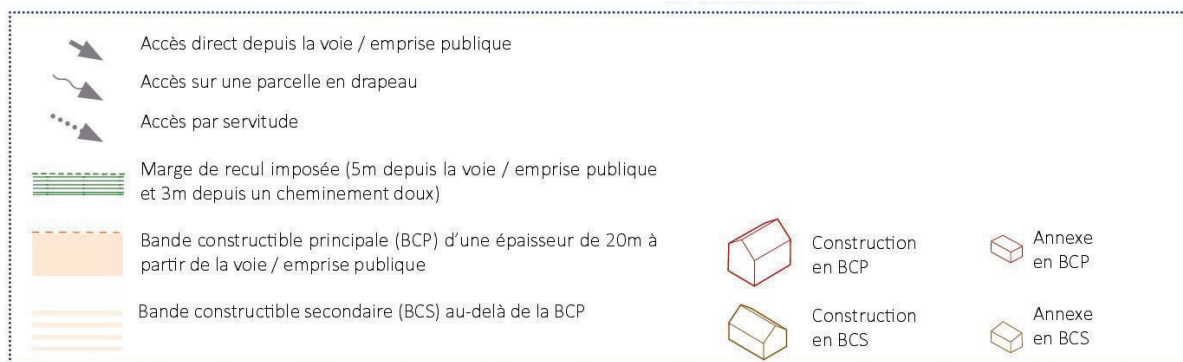
Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, les règles d'implantation s'appliqueront uniquement à la façade faisant face à l'accès principal du terrain. Pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée, la construction sera implantée avec un recul minimum de 3 mètres. Un recul moindre pourra être autorisé ou imposé dans l'alignement des constructions existantes sur cette voie ou emprise publique ou privée.



Lorsque le terrain borde un cheminement doux, un recul de 3 mètres au moins de celui-ci doit être observé.

Dans la BCP, les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

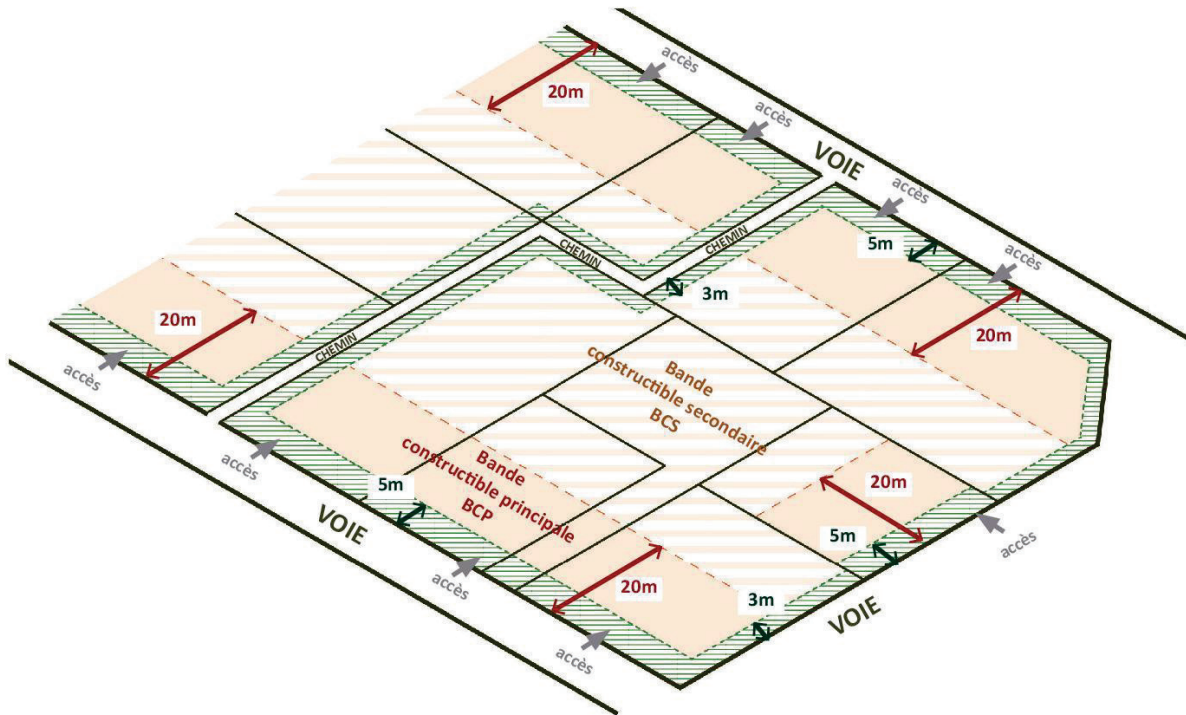
Dans la BCS, les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.



Sauf secteur UBI

UB

Mode de calcul des Bandes constructibles : BCP / BCS



Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la BCS, les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci, tel que :

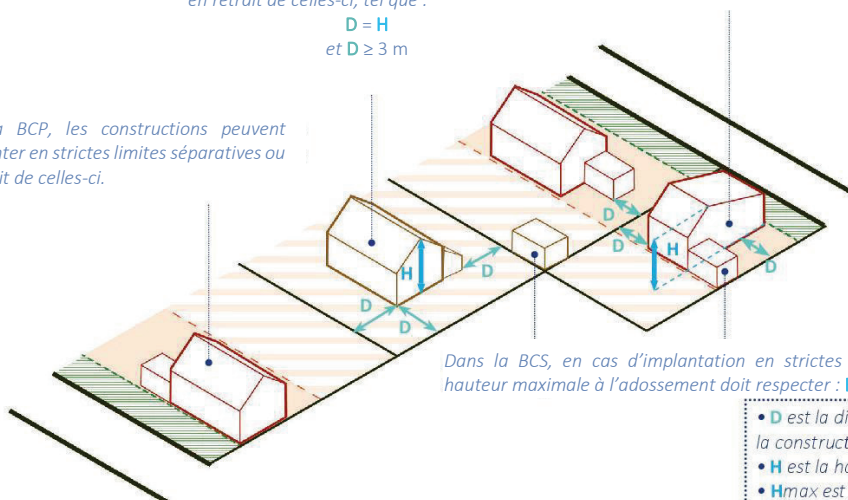
$$D = H$$

$$\text{et } D \geq 3 \text{ m}$$

$$D = H/2$$

$$\text{et } D \geq 3 \text{ m}$$

Dans la BCP, les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.



Dans la BCS, en cas d'implantation en strictes limites, la hauteur maximale à l'adossement doit respecter : $H \leq 3m20$

- D est la distance de retrait en tout point de la construction de la limite séparative
- H est la hauteur hors tout des constructions
- H_{max} est fixée par le plan des hauteurs

UC

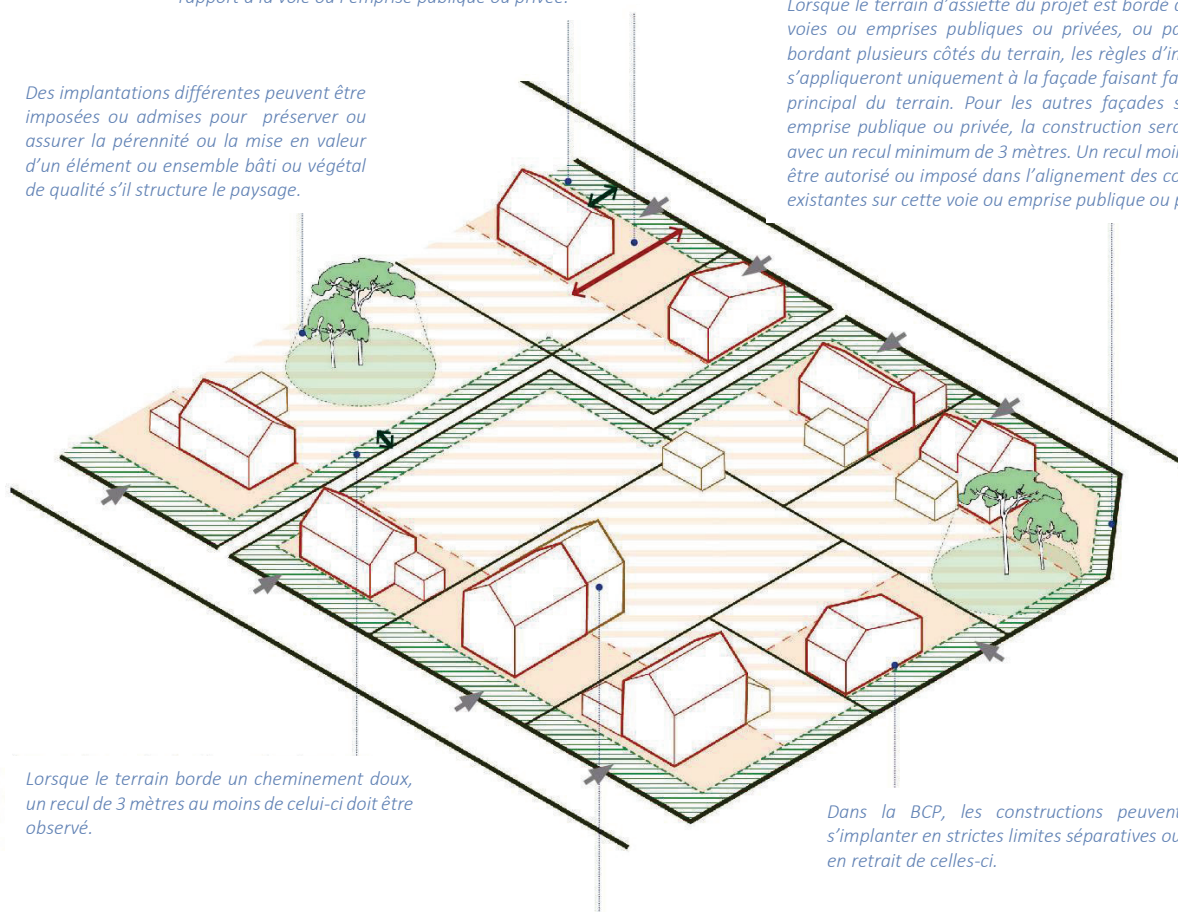
Implantation du bâti : Synthèse

Dans la BCP, le nu de façade des constructions doit être édifié en recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée.

La bande constructible principale (BCP) est calculée à partir de l'alignement. La BCP est générée par les limites de voies ou d'emprises publiques ou privées. Il n'est généré qu'une BCP à partir de l'accès principal du terrain.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises pour préserver ou assurer la pérennité ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité s'il structure le paysage.

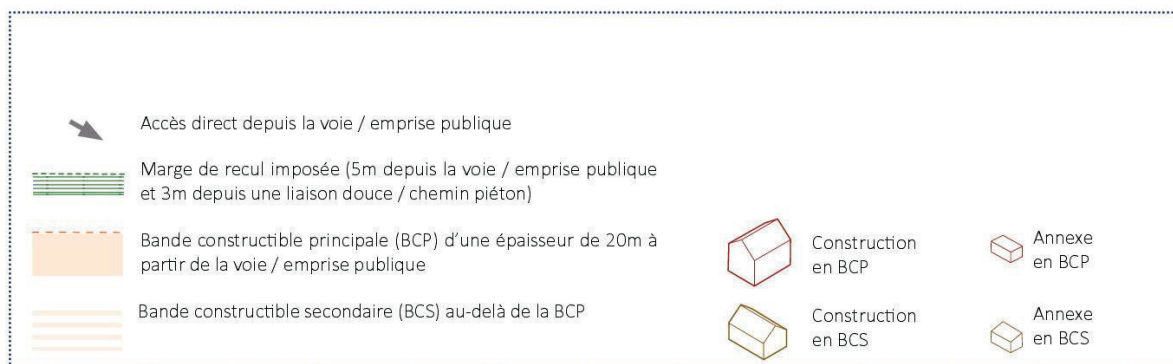
Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, les règles d'implantation s'appliqueront uniquement à la façade faisant face à l'accès principal du terrain. Pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée, la construction sera implantée avec un recul minimum de 3 mètres. Un recul moindre pourra être autorisé ou imposé dans l'alignement des constructions existantes sur cette voie ou emprise publique ou privée.



Lorsque le terrain borde un cheminement doux, un recul de 3 mètres au moins de celui-ci doit être observé.

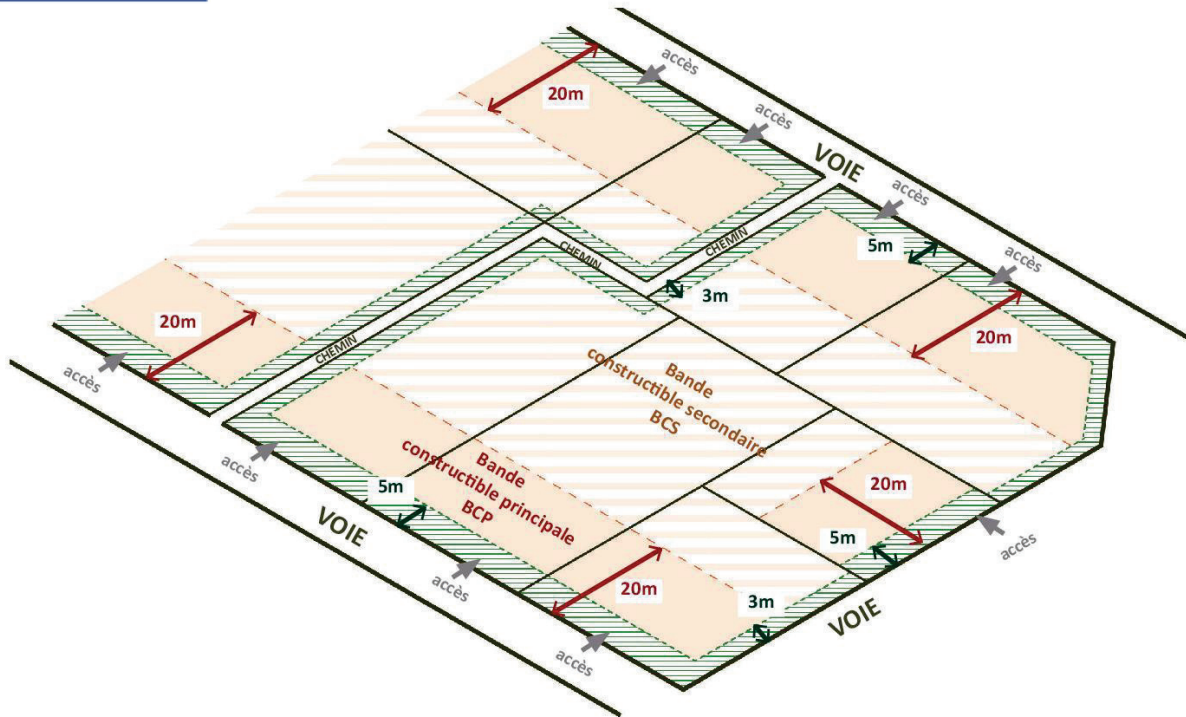
Dans la BCP, les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Au-delà de cette bande constructible principale, à l'exception des secteurs concernés par des OAP, dans la bande constructible secondaire, les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas d'extension de l'urbanisation et qu'elles s'inscrivent dans l'enveloppe bâtie du SDU. Par ailleurs, les annexes (sous réserve qu'elles ne soient pas constitutives d'une extension de l'urbanisation lorsqu'elles se situent au sein d'un secteur déjà urbanisé (SDU)), les extensions mesurées, les réhabilitations et les extensions par surélévation des constructions existantes sont permises dans la limite des hauteurs autorisées.



UC

Mode de calcul des Bandes constructibles : BCP / BCS



Implantation par rapport aux limites séparatives

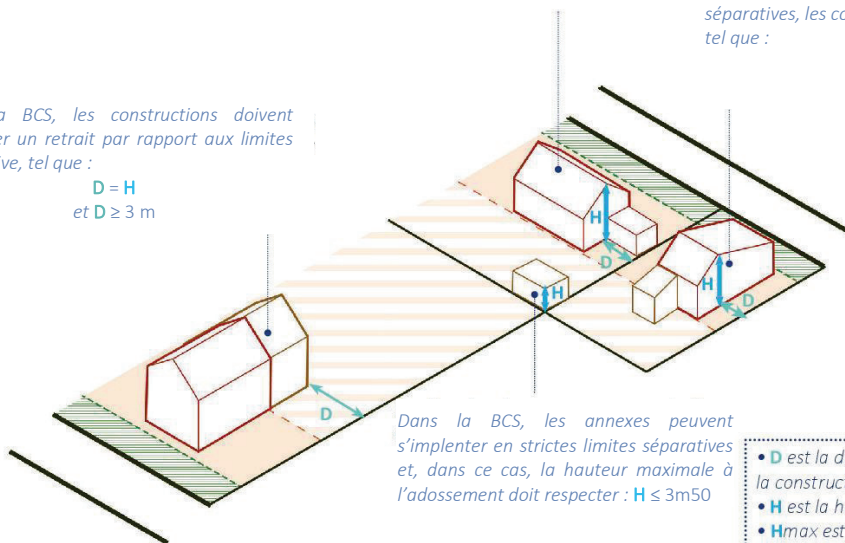
Dans la BCP, les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Dans la BCP, en cas de retrait des limites séparatives, les constructions doivent s'implanter tel que :

$$D = H/2 \\ \text{et } D \geq 3 \text{ m}$$

Dans la BCS, les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparative, tel que :

$$D = H \\ \text{et } D \geq 3 \text{ m}$$



Dans la BCS, les annexes peuvent s'implanter en strictes limites séparatives et, dans ce cas, la hauteur maximale à l'adossement doit respecter : $H \leq 3\text{m}50$

- D est la distance de retrait en tout point de la construction de la limite séparative
- H est la hauteur hors tout des constructions
- H_{max} est fixée par le plan des hauteurs

Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions

4.1. HAUTEUR

a. Règles générales :

- La hauteur des constructions est fixée par le règlement graphique (plan des hauteurs, pièce n°4-3). Ce plan détermine la hauteur maximale à l'égout et au faîtage.
- Une hauteur moins importante s'inscrivant dans un épannelage gradué peut être imposée, en présence d'une séquence urbaine cohérente, et particulièrement à proximité immédiate d'éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, afin de rester dans une cohérence de gabarit à l'échelle de la rue.
- Le couronnement ne peut accueillir qu'un seul niveau habité.

En zones UA et UC :

- La hauteur des annexes est de maximum 3,5 mètres.

En zone UB/1AUB et en secteur UBI :

- La hauteur des annexes est de maximum 4 mètres lorsqu'elles ne sont pas situées en stricte limite séparative. Si elles sont situées en strictes limites séparatives, la hauteur est limitée à 3,20 m à l'adossement.

b. Règles alternatives :

Une hauteur différente du plan des hauteurs peut être autorisée ou imposée dans les cas ci-dessous :

- Aux équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Une hauteur différente, en dépassement, dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines ;

En zones UA et UC :

- Une hauteur différente, en dépassement, dans le cas d'une extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

En zones UA et UB/1AUB et en secteur UBI :

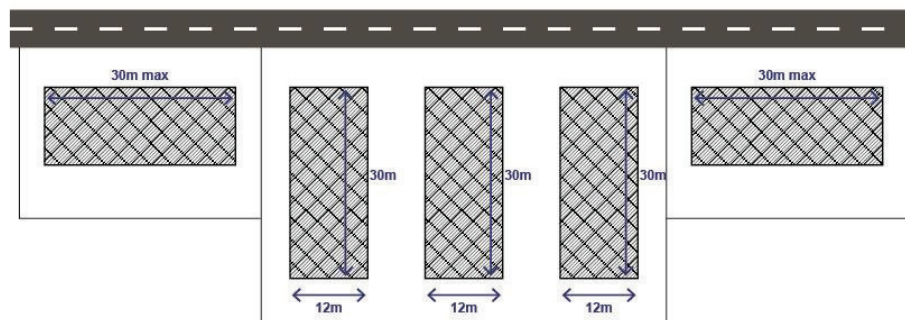
- Pour les opérations de logements collectifs, un dépassement de la hauteur dans la limite de 1,5 mètre supplémentaire, par rapport à la référence du plan des hauteurs, peut être accordé pour la réalisation de constructions accueillant des stationnements dans le volume de la ou des construction(s) en cas d'impossibilité technique de creuser le sol dans les situations de roche affleurante.
- Au sein des périmètres des OAP rue de Nantes et Jean Moulin, pour les opérations de logements collectifs, un dépassement de la hauteur, dans la limite de 1,5 mètres supplémentaires, par rapport à la référence du plan des

hauteurs, peut être accordé dans le cas de réalisation de places de stationnements dans le volume de la ou des construction(s).

4.2. VOLUMÉTRIE

a. Règles générales :

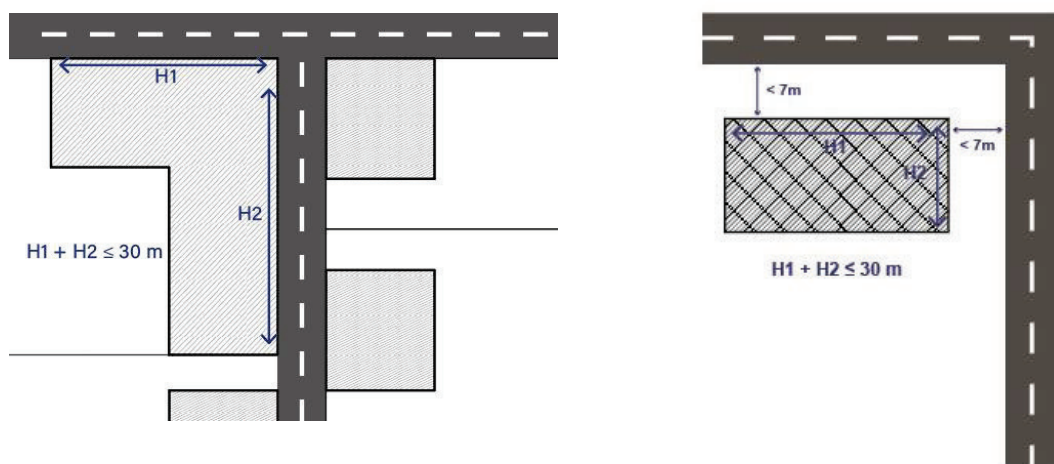
- Dans l'objectif d'éviter des constructions monolithiques, le long des voies ou emprises publiques ou privées, la longueur de chaque façade donnant sur la voie sera limitée à 30 mètres par bâtiment (voir schéma indicatif ci-dessous).



Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, le linéaire de façade est calculé sur chaque voie, et il ne pourra dépasser 30 mètres de linéaire de façade sur voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux sous-sols.

Toutefois, dans l'objectif d'éviter la perception d'un volume massif à l'angle de deux voies ou emprises publiques ou privées, quand l'implantation du bâtiment se fait à l'alignement ou à un recul inférieur à 7m au nu de façade, le linéaire cumulé des façades donnant sur les voies de ce bâtiment ne pourra pas dépasser 30 mètres (cf. schémas indicatifs ci-dessous).



- Pour les constructions de plus de 15 mètres de façades, des variations de volumétrie, décroché de façade et/ou de toiture et/ou rythme de balcons, sont à réaliser afin de garantir un rythme au bâti.

En outre, en zone UA :

- Les constructions doivent respecter les caractéristiques du séquençage volumétrique induit par le parcellaire si celui-ci est significatif de l'histoire urbaine.

En outre, en zones UB/1AUB (dont secteur UBI) et UC :

- Les constructions doivent respecter les caractéristiques du parcellaire si celui-ci est significatif de l'histoire urbaine.

En outre, en secteur UBI :

- Afin de laisser la part belle au cadre paysager environnant, les constructions nouvelles et les extensions par surélévation doivent observer une compacité et une simplicité de volumes.
- Le corps principal du bâti doit observer une épaisseur mesurée de manière à ne pas créer de trop larges pignons ayant un impact négatif dans l'environnement paysager.
- La forme de toiture doit également rechercher la meilleure intégration possible, en reproduisant les pentes de toitures environnantes (généralement entre 16° et 26°) en concordance avec les matériaux employés (le plus souvent une couverture traditionnelle en tuiles). De manière générale, le traitement de la ligne d'orientation du faîtage doit être orienté en rapport avec la voie (soit parallèle, soit perpendiculaire), à l'exception de typologies et de configuration de terrain particulières.
- Une volumétrie différente ne sera acceptée que sous réserve d'une recherche d'adéquation et d'intégration au contexte dans un parti architectural plus contemporain. Il pourra être refusé le cas échéant.
- Dans les deux cas, une qualité de composition (et d'exécution) est impérative afin de garantir une harmonie d'ensemble : les formes de toitures doivent donc conserver une cohérence avec le volume global du projet.

Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions

Voir la section 2 des règles générales en tête du chapitre 3.

En secteur UBI :

- Le contexte littoral et/ou paysager de la zone UBI implique une attention particulière dans l'aspect des constructions nouvelles et des extensions par surélévation afin de garantir une harmonie d'ensemble. Les règles suivantes s'ajoutent donc aux prescriptions précédentes.
- D'une manière générale, le projet doit proposer une réinterprétation contemporaine des volumes et des principes de composition du bâti traditionnel. L'architecture des constructions nouvelles et extensions par surélévation doit donc développer des volumétries simples et lignes sobres, en respectant les pentes de toiture traditionnelles.
- L'inscription dans la tonalité dominante doit notamment se faire au travers de matériaux (de préférence traditionnels) présentant une teinte et un aspect en adéquation avec le contexte et les constructions

environnantes : enduit traditionnel de coloration naturelle obtenue par des sables locaux, tuiles, ouvrages charpentés de bois, modénature de briques, (...).

- Une écriture architecturale autre et employant des matériaux différents ne pourra être acceptée que sous réserve d'une recherche d'intégration dans la composition d'ensemble (par la volumétrie comme par la tonalité des matériaux) qui doit être explicitée dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Elle pourra être refusée si jugée insuffisante par la collectivité.

5.1. FAÇADES

5.1.1. INTERVENTION SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- Le ravalement et les modifications de façades doivent conduire à améliorer l'aspect extérieur des constructions et/ou leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux, techniques et couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions ni leur insertion dans leur environnement.
- Les interventions sur les façades doivent être qualitatives et participer à la mise en valeur ou la (re)valorisation des caractéristiques du bâtiment ou son amélioration le cas échéant :
 - Respecter les caractéristiques structurelles des façades (porches, halls d'entrée, etc.) en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
 - Respecter leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, l'ordonnancement et la matérialité des baies, les devantures, les couvertures, etc. ;
 - Permettre l'insertion des éléments d'installations techniques sans altérer ses caractéristiques architecturales ;
 - Renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
 - Préserver et restaurer sauf en cas d'impossibilités techniques avérées : Les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ; Les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques, etc.) ; Les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies ; les soubassements des constructions.
- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, celle des constructions avoisinantes.
- Travaux d'isolation par l'extérieur : Les détails d'isolation par l'extérieur seront traités avec soin : détail d'encadrement et d'appui de fenêtre, angles, doubles peaux assurant un confort bioclimatique...
 - En zone Ua : les matériaux seront pérennes et naturels ;

Les matériaux composites et d'aspect synthétiques sont interdits.

5.1.2. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS PAR SURÉLÉVATION

- De manière générale, toutes les façades d'une construction doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale. Il sera recherché une harmonie architecturale (couleur, matériaux) sur chacune des façades. Le choix des matériaux et des couleurs devra être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant. Si l'animation des façades doit être recherchée (notamment par une mixité de matériaux qui peut être imposée en cas de grand linéaire), les matériaux et couleurs des constructions ne doivent pas être multipliés. Ils doivent en outre s'inscrire dans les tonalités du contexte urbain.
- Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent.
- Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.
- Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions et les murs de soutènement doivent être traités de manière homogène.

- La cohérence de la composition passe par un travail sur les dimensions, les proportions globales, le rapport entre verticales et horizontales ainsi que la disposition des percements en lien avec l'organisation intérieure. Ce travail de composition doit faire écho aux façades traditionnelles environnantes.
- Les matériaux employés en façade doivent être qualitatifs et pérennes (stabilité de la matière dans le temps). Le projet doit notamment prévoir la protection des éléments saillants contre les infiltrations de l'eau pour éviter la dégradation des matériaux. Les murs bruts non conçus pour être apparents doivent être enduits ou recouverts.
- En cas de recours à un matériau traditionnel, il convient d'en respecter l'aspect et les modalités de mise en œuvre.
- Sont interdits : les matériaux composites ou d'aspect synthétique, les finitions « brillantes » et aspects réfléchissant, les associations de couleurs criardes, les détails de finition inadaptés à l'environnement urbain.

En outre, en zones UB/1AUB et en secteur UBI :

- Pour les extensions des habitations existantes situées sur des parcelles jouxtant directement une zone d'activités ou faisant face à celle-ci, une isolation phonique renforcée pourrait utilement être utilisée pour limiter les nuisances sonores.

En outre, en zone UC uniquement :

- Les couleurs des constructions ne doivent pas être multipliées. Elles doivent en outre s'inscrire dans les tonalités du contexte urbain.

5.2. TOITURES

5.2.1. INTERVENTION SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- Toutes les toitures doivent bénéficier d'un traitement qualitatif offrant une meilleure insertion possible dans l'environnement et à choisir en fonction de l'architecture globale du projet.
- La pente de toiture doit être calculée en fonction du matériau employé.
- Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse végétalisée, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.
- Pour les dispositifs permettant de capter l'énergie solaire la saillie est autorisée, mais doit être la plus réduite possible.
- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de manière à s'intégrer à l'environnement urbain du quartier et offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps.
- Les châssis de toit doivent soit être encastrés dans la toiture, soit suivre le plan de la couverture (en saillie), en limitant le plus possible le dépassement de ce plan. Ils doivent être de couleur sombre. Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies.

L'inscription des châssis de toits doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser au total (somme des châssis) le tiers de la longueur de la toiture, débords de toit inclus.

5.2.2. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS PAR SURÉLÉVATION

- Toutes les toitures doivent bénéficier d'un traitement qualitatif offrant une meilleure insertion possible dans l'environnement et à choisir en fonction de l'architecture globale du projet.
- En cas d'extension (dont l'extension par surélévation), de manière générale, il convient de privilégier les toitures à deux pans. Dans le cas où une autre forme de toiture est proposée (toiture terrasse, toiture mono-pente...), elle peut être admise si elle bénéficie d'un traitement qualitatif en harmonie avec le bâtiment existant et/ou les constructions environnantes.
- De manière générale les toitures des volumes principaux seront pentues. La pente de toiture doit être calculée en fonction du matériau employé.
- En cas d'extension (dont l'extension par surélévation) ou d'intégration d'une construction nouvelle dans un tissu urbain déjà constitué, une pente identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse pourra être imposée.
- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de manière à s'intégrer à l'environnement urbain du quartier et offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps :
 - Les matériaux utilisés pour les constructions nouvelles et extensions par surélévation sont soit des tuiles dans des teintes traditionnelles, soit des ardoises naturelles, soit des toitures terrasses végétalisées,
 - Des toitures-terrasses non végétalisées ainsi que le zinc sont autorisés pour les volumes secondaires, annexes, éléments de liaison. Ils sont traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple membrane d'étanchéité,
 - Du verre est autorisé pour les volumes secondaires au corps principal du bâtiment (exemple : élément de liaison),
 - D'autres matériaux pourront être utilisés pour les serres et les vérandas.
- Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse végétalisée, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture. La saillie est autorisée, mais doit être la plus réduite possible. Ils doivent être de couleur sombre ou de couleur similaire à celle de la toiture.
- Les châssis de toit doivent soit être encastrés dans la toiture soit suivre le plan de la couverture (en saillie), en limitant le plus possible le dépassement de ce plan. Ils doivent être de couleur sombre ou de couleur identique à celle de la toiture. Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies.
- L'inscription des châssis de toits doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser au total (somme des châssis) le tiers de la longueur de la toiture, débords de toit inclus.
- Les pergolas bioclimatiques ne sont pas concernées par l'ensemble de ces dispositions.

En outre, en zone UB/1AUB et en secteur UBI :

A titre exceptionnel, en justifiant l'intégration paysagère et architecturale d'un volume de toiture plus contemporain, d'autres formes de toiture pourront être autorisées.

5.3. CLÔTURES

Voir la section 2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.3.1. Murs, murets et clôtures existant(e)s

Voir la section 2.1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.3.2. Nouvelles clôtures

- Les nouvelles clôtures doivent :
 - Être traitées comme une prolongation de l'architecture des constructions qu'elles accompagnent, soit en cohérence avec les éléments existants et clôtures environnantes de qualité ;
 - Employer des matériaux présentant un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.
- Sont interdits :
 - Les végétaux artificiels
 - Les matériaux par plaques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

a. Nouvelle clôture sur voie ou emprise publique ou privée :

Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques ou privées, doivent contribuer à mettre en valeur le paysage urbain. Elles doivent être en harmonie avec les clôtures et constructions existantes donnant sur le même espace de desserte.

Elles seront constituées d'un muret de pierre, ou de maçonnerie enduit sur les deux faces, d'une hauteur comprise entre 0,70 m et 1,20 m, éventuellement surmonté d'un dispositif d'occultation à claire voie, d'une grille, d'un grillage ne dépassant pas 1,50 m de hauteur au total. Elles devront être doublées d'une haie vive.

La hauteur des clôtures peut être supérieure aux règles édictées pour des impératifs de sécurité ou des motifs liés au dénivelé entre la voie et le terrain d'assiette du projet dûment justifiés, dans la limite de 1,80 m de hauteur au total et sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

Dans les secteurs soumis au PPRL, les clôtures pourront déroger à la règle pour rendre possible l'écoulement de l'eau.

b. Nouvelle clôture sur limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- D'une haie vive,
- D'un grillage doublé d'une haie vive,
- Soit d'une clôture en bois (brande, ganivelle, panneaux, ...) doublée d'une haie vive.

Dans tous les cas, leur hauteur sera limitée à 1,80m.

Elles doivent permettre la circulation de la petite faune vers les parcelles voisines : un passage d'une hauteur de 8cm pour la petite faune est exigé au ras du sol sur tout ou partie de la clôture.

La hauteur des clôtures peut être supérieure aux règles édictées pour des motifs liés au dénivelé entre le terrain d'assiette du projet et les propriétés riveraines dûment justifié. Dans ce cas, la hauteur supplémentaire de clôture autorisée ne peut pas dépasser la hauteur du dénivelé existant et le projet doit garantir une bonne intégration paysagère de la clôture.

En continuité d'une clôture patrimoniale existante, il peut être imposé de se conformer aux murs et murets traditionnels, en suivant les dispositions décrites aux deux paragraphes précédents.

En zone UB/1AUB et en secteur UBI :

Il pourra être dérogé aux dispositions relatives à la hauteur ci-dessus quand la clôture se situe sur une parcelle jouxtant directement une zone d'activités, dans une limite de 2,50 mètres de hauteur maximum, et sous réserve de la végétalisation de la clôture.

Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres

Les prescriptions paysagères de ce secteur visent à protéger les structures végétales existantes (type boisements, bosquets, arbres isolés, jardins et parcs privés) et à améliorer la qualité urbaine et paysagère.

6.1. ESPACES LIBRES

Voir la section 3.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les éventuels espaces situés entre la voie ou emprise publique ou privée et les constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitations des constructions existantes, d'extensions, d'extensions par surélévation, de construction d'annexes et de terrains situés en deuxième rideau et au-delà.
- Pour les opérations de plus de 10 logements et/ou plus de 1000 m² de surface de plancher, un espace de convivialité extérieur, jeux, espaces jardinés doit être réalisé.

En outre, en zone UB/1AUB et en secteur UBI :

- Ces espaces doivent être constitués au minimum de 60% de pleine terre à l'exception des secteurs concernés par les OAP Rue de Nantes et bd Linz / Jean Moulin / route de Saint-Père sur les séquences urbaines identifiées « valoriser la façade urbaine par un traitement architectural qualitatif », où un aménagement plus urbain, terrasses, espaces de rencontres (...) permettra de développer un espace qualitatif entre l'espace public et les RDC actifs.

En outre, en zone UC :

- Ces espaces doivent être constitués au minimum de 60% de pleine terre.

6.2. PLANTATIONS

Voir la section 3.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.1. Règles concernant les plantations existantes

Voir la section 3.2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.2. Règles concernant les plantations nouvelles

Voir la section 3.2.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

- En cas de nouvelle construction principale ainsi que pour les espaces communs des opérations d'ensemble (permis groupés, permis d'aménager), la plantation d'arbres de haut jet est obligatoire :
 - Lorsque la surface des espaces libres est supérieure à 250 m², 1 arbre de première grandeur pour 150m² d'espace en pleine terre.
 - Lorsque la surface des espaces libres est supérieure à 180m², 1 arbre de deuxième grandeur pour 100m² d'espace en pleine terre.
 - Lorsque la surface des espaces libres est supérieure à 100m², 1 arbre de troisième grandeur pour 60 m² d'espace en pleine terre.

6.3. OBLIGATION DE PLEINE TERRE

Voir la section 3.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

En zone UA :

- Tout projet de construction nouvelle doit comprendre un pourcentage de 20% de pleine terre qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet. Ce pourcentage est un minimum.
- Le pourcentage de pleine terre n'est pas applicable aux extensions, aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions, ainsi qu'à la construction d'annexes et aux terrains d'assiette de projets inférieurs à 100m².

En zones UB/1AUB et en secteur UBI :

- Tout projet de construction nouvelle doit comprendre un pourcentage de 40% de pleine terre pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m² et 50% de pleine terre pour celles supérieures à 500 m², qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet. Ce pourcentage est un minimum.
- Pour les bâtiments relevant de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics", ce pourcentage de pleine terre est ramené à 30%, quelle que soit la superficie de la parcelle. Cette disposition s'applique également aux bâtiments relevant de la destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », uniquement pour l'exercice d'activités médicales.
- Le pourcentage de pleine terre n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions.

En zone UC :

- Tout projet de construction nouvelle doit comprendre un pourcentage de 40% de pleine terre pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m² et 50% de pleine terre pour celles supérieures à 500 m², qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet. Ce pourcentage est un minimum.
- Le pourcentage de pleine terre n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions.

6.4. COEFFICIENT DE NATURALITÉ

Voir la section 3.4 des règles générales en tête du chapitre 3.

En zone UA :

- Le coefficient de naturalité est de 0,3 pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m², de 0,35 pour les parcelles de 500 m² à 750 m², et de 0,4 pour les parcelles supérieures à 750 m². Les valeurs de coefficient de naturalité constituent un minimum à atteindre.
- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions, aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions ainsi qu'à la construction d'annexes, et aux terrains d'assiette de projets inférieurs à 100m².

En zone UB/1AUB (sauf secteur UBI) :

- Le coefficient de naturalité est de 0,5 pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m², de 0,55 pour les parcelles de 500 à 750 m² et de 0,6 pour les parcelles supérieures à 750 m². Les valeurs de coefficient de naturalité constituent un minimum à atteindre.
- Pour les bâtiments relevant de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics", ce coefficient de naturalité est ramené à 0,4, quelle que soit la superficie de la parcelle. Cette disposition s'applique également aux bâtiments relevant de la destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », uniquement pour l'exercice d'activités médicales.
- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions.

En zone UBI :

- Le coefficient de naturalité est de 0,6 pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m², de 0,65 pour les parcelles de 500 à 1000 m², de 0,7 pour les parcelles de 1000 à 1500 m², de 0,75 pour les parcelles de 1500 à 2000 m² et de 0,8 pour les parcelles supérieures à 2000 m².
- Pour les bâtiments relevant de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics", ce coefficient de naturalité est ramené à 0,4, quelle que soit la superficie de la parcelle. Cette disposition s'applique également aux bâtiments relevant de la destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », uniquement pour l'exercice d'activités médicales.
- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions.

En zone UC :

- Le coefficient de naturalité est de 0,5 pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m², de 0,55 pour les parcelles de 500 m² à 750 m², et de 0,6 pour les parcelles supérieures à 750 m². Les valeurs de coefficient de naturalité constituent un minimum à atteindre.
- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions.

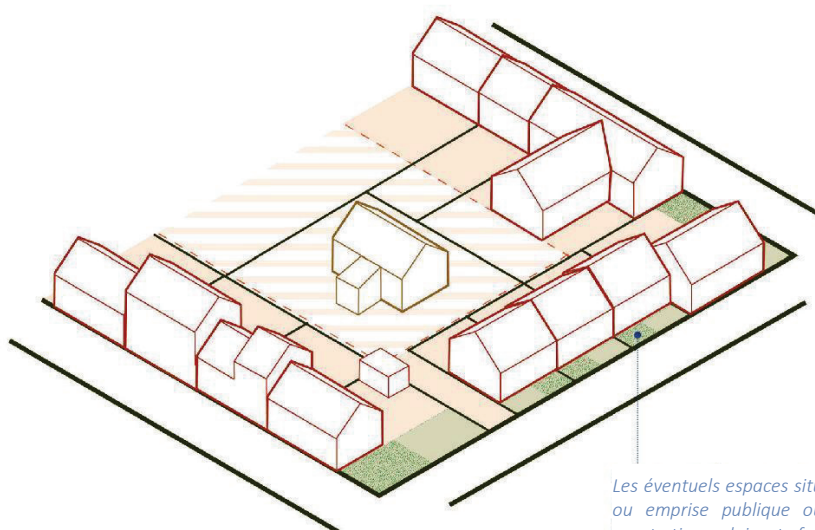
Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti

Voir la section 4 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les logements d'habitat collectif et intermédiaire doivent favoriser les logements traversants et bi-orientés.
- Pour une meilleure performance énergétique du bâtiment, les pièces de vies sont privilégiées côté sud et les pièces secondaires côté nord.
- Les logements mono-orientés au nord sont généralement interdits. Toutefois, dans le cas de logements collectifs et en cas d'impossibilité liée à la configuration et/ou l'orientation de la parcelle, il sera possible d'intégrer un logement mono-orienté par étage, sauf en rez-de-chaussée où ils restent interdits.

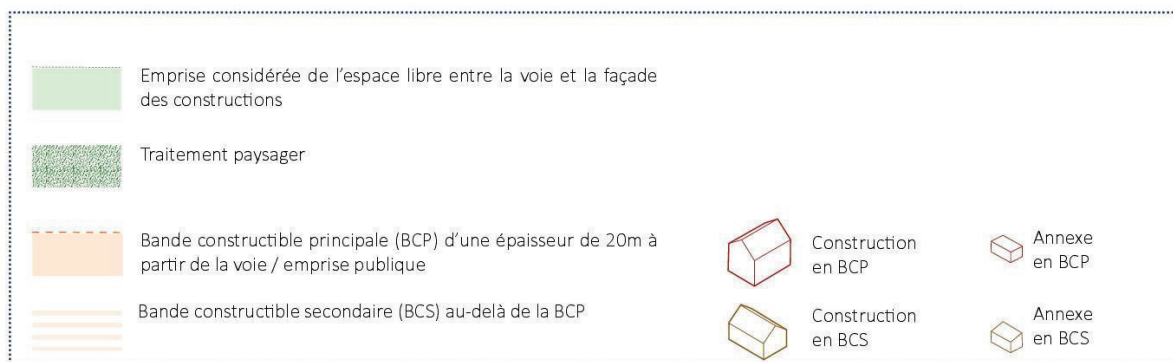
UA

Traitement environnemental
et paysager des espaces libres



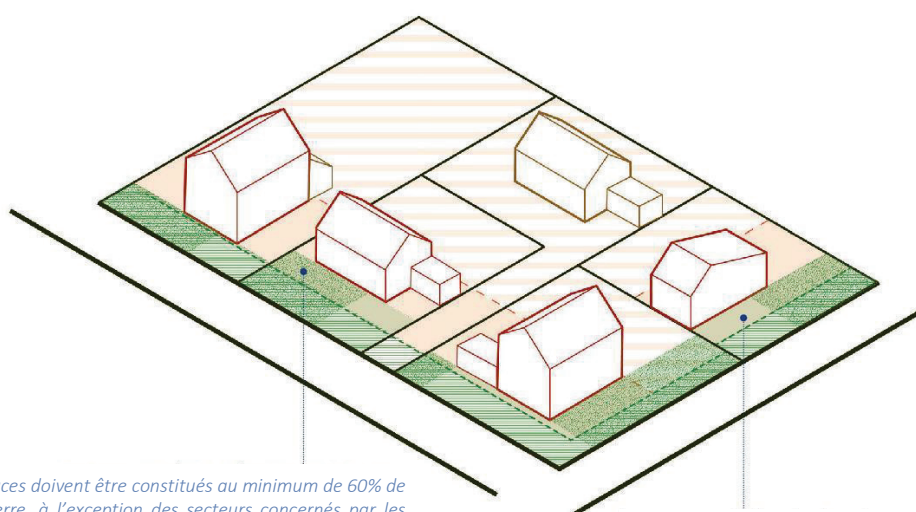
Les éventuels espaces situés entre la voie ou emprise publique ou privée et les constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitations des constructions existantes, d'extensions, d'extensions par surélévation, de construction d'annexes et de terrains situés en deuxième rideau et au-delà.





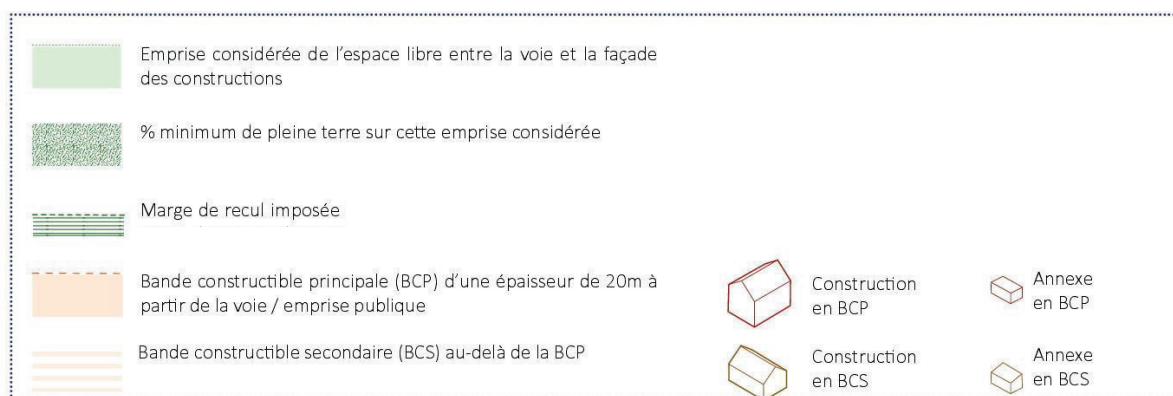
Traitement environnemental et paysager des espaces libres



Ces espaces doivent être constitués au minimum de 60% de pleine terre, à l'exception des secteurs concernés par les OAP Rue de Nantes et Boulevard de Linz / Jean Moulin / Route de Saint-Père sur les séquences urbaines identifiées « valoriser la façade urbaine par un traitement architectural qualitatif », où un aménagement plus urbain, terrasses, espaces de rencontres (...) permettra de développer un espace qualitatif entre l'espace public et les RDC actifs

Les espaces situés entre la voie ou emprise publique ou privée et les constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitations des constructions existantes, d'extensions, d'extensions par surélévation, de construction d'annexes et de terrains situés en deuxième rideau et au-delà.



Partie III. Équipement / réseaux / desserte / accès / stationnement

Article 8 - Desserte des constructions

8.1. ACCES ET VOIES DE DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Voir la section 5.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

8.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir la section 5.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

Article 9 – stationnement

9.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

9.1.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Voir la section 6.1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. En effet, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte énoncées.

9.1.2. Mode de calcul des places de stationnement

Voir la section 6.1.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

9.1.3. Normes de stationnement

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de logement :

- 1 place par logement social
- 1 place par logement pour les programmes situés à moins de 500 mètres de la gare de Pornic
- 1 place par logement de moins de 3 pièces, pour les autres catégories
- 2 places par logement d'au moins 3 pièces, pour les autres catégories.

Pour les constructions à usage d'hébergement : 1 place pour deux lits

Pour les constructions à usage d'hôtel et d'autres hébergements touristiques :

- 1 place par chambre.

En outre, en zone UA :

Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- Jusqu'à 50 m² de surface de plancher : aucune place exigée,
- Au-delà de 50 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de restauration et de commerce de détail :

- Jusqu'à 200 m² de surface de plancher : aucune place exigée,
- Au-delà de 200 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

En outre, en zone UB/1AUB et en secteur UBI :

Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de restauration et de commerce de détail :

- Jusqu'à 150 m² de surface de plancher : aucune place exigée,
- Au-delà de 150 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

En outre, en zones UA, UB/1AUB et en secteur UBI :

Pour les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue

Pour les établissements d'enseignement : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les autres équipements d'intérêt collectifs et services publics, les cinémas et les centres de congrès et d'exposition : le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de des transports en commun et de l'offre de parking public...

9.2. STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour les constructions de logements collectifs, il est exigé au minimum :
 - 1 place de stationnement vélo par logement créé ayant jusqu'à 2 pièces principales
 - 2 places de stationnement vélo par logement créé à partir de 3 pièces principales.
- Dimension des places de stationnement :
 - Une surface de 1,50 m² par place (hors espace de manœuvre) ;
 - Et un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une longueur ne devant pas être inférieure à 1,80 mètre lorsque le stationnement s'effectue en bataille, à 1,50 mètres lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 0,90 mètre lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal.
- Modalités de réalisation des places de stationnement :
Les espaces de stationnement vélos doivent être :
 - Facilement accessibles depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir ;

- Facilement accessibles depuis/vers l'intérieur des constructions ;
- Couverts et sécurisés (cette obligation ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les activités autorisées dans la zone) ;
- Équipés d'un dispositif d'accroche sécurisé pour chaque vélo.

En outre, en zone UA :

- Pour les autres destinations et sous-destinations, il est exigé une place de stationnement vélo par tranche de 100m² de surface de plancher.

En outre, en zone UB/1AUB et en secteur UBI :

- Pour les constructions de bureaux, de services, de commerces, des emplacements de stationnement de vélo devront être prévus en adéquation avec les besoins du projet et conformes à la réglementation nationale relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos.

Zone A

Analyse du règlement PLU

Commune de **Pornic** — Zone **A**

Parcelle	44131177XZ0133
Surface	1358 m ²
Zone PLU	A · A
Règlement	Pages 319 à 334 du règlement officiel (16 pages)
Dans ce dossier	pages 63 à 78

Caractère de la zone

Zone A agricole de Pornic, destinée à protéger les terres agricoles. La constructibilité y est très restreinte : seules les constructions liées à l'agriculture, aux services publics, ainsi que les extensions limitées des habitations existantes et quelques changements de destination de bâtiments patrimoniaux sont admis.

Libellé officiel : Zone agricole

Usages autorisés

- Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (après avis CDPENAF)
- Logement de fonction d'exploitant agricole (1 par siège)
- Extensions limitées des habitations existantes (max 50 m² d'emprise au sol supplémentaire)
- Annexes accolées à la construction principale (max 40 m² d'emprise)
- Changement de destination de bâtiments patrimoniaux identifiés au règlement graphique
- Exploitation forestière
- Locaux techniques de services publics (très faible emprise)
- Parcs photovoltaïques en toiture (sous conditions)
- Aménagements légers

Usages interdits ou sous conditions

- Logement neuf non lié à une exploitation agricole
- Hébergement, restauration, commerce de gros, cinéma
- Hébergement hôtelier et touristique (hors camping à la ferme / changement de destination patrimonial)
- Équipements d'enseignement, santé, sport, culture
- Industrie, entrepôt, bureau non liés à l'agriculture
- Camping, caravanes, mobil-homes, HLL, résidences mobiles de loisirs

- Ouverture ou extension de carrières, gravières, mines
- Dépôts de véhicules et entreposage de caravanes

Règles de construction

Hauteur maximale	Habitations : 7 m à l'égout/acrotère, 8,5 m au faîtage ; annexes : 4 m à l'égout ; constructions agricoles : 8,50 m au faîtage (art. 4.1).
Implantation / voies	Recul minimum de 5 m par rapport à la voie ou emprise publique ou privée (art. 3.1).
Implantation / limites	Implantation en limite ou en retrait ; si retrait : $D = H/2 \geq 3$ m (1 m pour les annexes) ; piscines à 3 m minimum (art. 3.3).
Emprise au sol (CES)	Non réglementée en valeur générale ; plafonds spécifiques : extension habitation +50 m ² , annexes 40 m ² , changement de destination patrimonial limité si existant > 200 m ² (art. 1).
Stationnement	Non précisé dans le règlement (renvoi aux règles générales du chapitre 3).
Espaces verts	Pleine terre : 40 % si terrain < 500 m ² , 50 % si terrain > 500 m ² (hors bâtiments agricoles). Coefficient de naturalité : 0,6 pour parcelles > 750 m ² (art. 6.3 et 6.4).

Points de vigilance

- La parcelle est à cheval sur UC (73 %) et A (27 %) : la partie en zone A est inconstructible pour un logement neuf non agricole.
- Commune soumise au PPRL Baie de Bourgneuf Nord : dans le périmètre PPRL, seuls les travaux autorisés par le règlement du PPRL sont admis.
- Bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (loi Littoral) : la plupart des constructions y sont interdites.
- Exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles : étude de sol G2 obligatoire pour toute construction (loi ELAN).
- Sismicité modérée (zone 3) et potentiel radon de classe 3 à prendre en compte dans la conception.
- Toute construction agricole est subordonnée à l'avis de la CDPENAF.
- Vérifier la présence éventuelle de bâtiments patrimoniaux identifiés au règlement graphique sur la parcelle, condition d'un changement de destination.

Démarches probables

- Permis de construire pour toute construction nouvelle agricole, logement de fonction ou extension > 20 m² (ou > 40 m² en zone U)
- Déclaration préalable pour extension limitée, annexe, piscine, clôture

- Avis préalable de la CDPENAF pour les constructions agricoles et logements de fonction
- Étude géotechnique G2 (aléa argiles moyen)
- Prise en compte du règlement PPRL si projet dans le périmètre
- Déclaration d'intention de commencement des travaux (DICT) si réseaux à proximité

Cette analyse est générée automatiquement à partir du règlement officiel par une IA. Elle ne se substitue pas à une consultation juridique ni au certificat d'urbanisme délivré par la mairie. Le règlement écrit complet est joint en annexe — il fait foi en cas de doute.

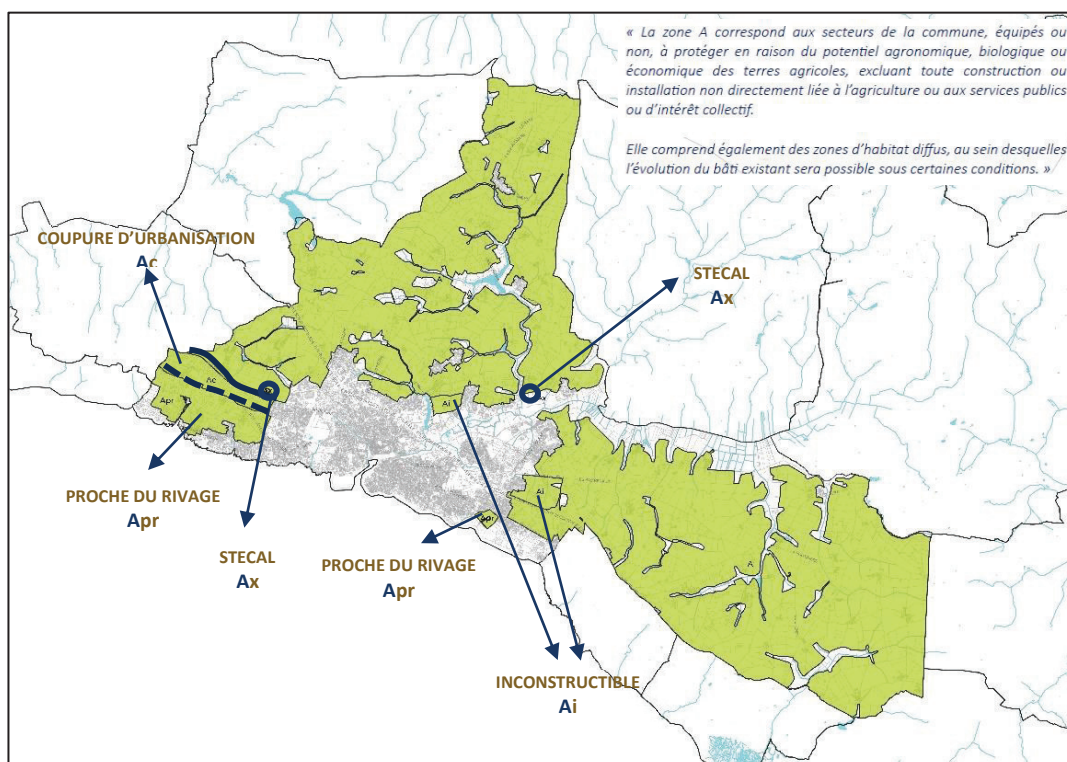
Règlement écrit — Zone A

Pages 319 à 334 du règlement officiel, reproduites en pages 63 à 78 de ce dossier.

A ●

Il convient de se référer aux règles générales du chapitre 3 en complément de cette partie réglementaire.

En outre, des prescriptions graphiques (chapitre 2 du règlement) viennent compléter les règles par zones. Les OAP sectorielles et thématiques doivent être également prises en compte, de même que les servitudes d'utilité publique et le plan des hauteurs.





OBJECTIF DE LA ZONE A :

Elle est destinée aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, excluant toute construction ou installation non directement liée à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone A intègre également un certain nombre d'anciennes zones UC ou Nh du PLU de 2011, qui n'ont pas été considérées comme des villages ou des secteurs déjà urbanisés, et qui ne font pas partie de l'agglomération. A ces égards, elles ne peuvent accueillir de nouveaux logements, ni faire l'objet d'une extension de l'urbanisation, c'est pourquoi elles ont été intégrées à la zone agricole.

La zone A inclut 4 secteurs :

- Ac : correspondant aux espaces agricoles situés en coupures d'urbanisation, interdisant toute construction à l'exception des extensions limitées de certaines constructions existantes et des ouvrages de service public ou d'intérêt général non constitutifs d'une extension d'urbanisation.
- Apr : correspondant aux espaces agricoles situés en espace proche du rivage interdisant toute construction à l'exception principalement de celles motivées par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes.
- Ai : correspondant à certains secteurs situés en frange d'urbanisation et interdisant toute construction à l'exception des ouvrages de service public ou d'intérêt général.
- Ax : correspond aux activités économiques existantes et non liées à l'activité agricole, identifiées comme secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.



Partie I. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1 : Occupations et utilisations du sol

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

En outre, tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition(s) (**V***) est interdit.

	A à l'exception des secteurs Ac, Apr, Ai, Ax	Ac	Apr	Ai	Ax
Destinations et sous-destinations autorisées (V), autorisées sous condition (V*) et interdites (X)					
HABITATION					
Logement	V*	V*	V*	X	X
Seuls sont autorisés, selon les conditions suivantes :					
- Dans la zone A, en dehors de la bande des 100 m : le changement de destination ou d'usage de bâtiments patrimoniaux identifiés au règlement graphique, sous réserve d'être situé à plus de 100m des bâtiments agricoles générant des périmètres sanitaires, sauf dans le cas de logements de fonction. Ces bâtiments ne pourront pas faire l'objet d'une extension si leur emprise au sol est supérieure à 200 m². - Dans la zone A à l'exception des secteurs Ai et Ax et en dehors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage : les extensions limitées à 50m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU des habitations existantes, à condition qu'elles ne compromettent pas les éventuelles activités agricoles ou la qualité paysagère du site. En cas de piscine en extension et sous réserve d'un aménagement qui crée un lien physique (terrasse, etc.) pour assurer la continuité entre la construction principale et la piscine, la distance maximale entre le nu de façade et la construction principale et le bord du bassin de la piscine (margelle et plages non comprises) ne devra pas dépasser 5 m.					
Hébergement	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	V*
Seuls sont autorisés, selon les conditions suivantes :					
– Au sein des secteurs Ax : l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes édifiées régulièrement à usage d'artisanat, à condition d'être nécessaire à l'activité existante et dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol cumulée sur l'ensemble du secteur Ax par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.					
Restauration	X	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*	X	X	X	X
Conditions :					
- Les aires naturelles de camping à la ferme sans constructions et sous réserve des raccordements à l'assainissement. - Le changement de destination de bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au règlement graphique sous réserve que la fiche descriptive qui leur est associée en annexe du règlement le prévoit.					
Cinéma	X	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	X	X	X	X
Seuls sont autorisés dans la zone A, en dehors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage, selon les conditions suivantes :					
- Les constructions et installations de très faible emprise au sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, sous réserve d'une justification technique impérative et de ne pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation (art. L. 121-8 du code de l'urbanisme) ; - Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.					
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Industrie	X	X	X	X	V*
Entrepôt	V*	X	X	X	V*
Bureau	V*	X	X	X	V*
Sont autorisés, selon les conditions suivantes :					
- Au sein de la zone A uniquement, en dehors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage et à l'exception des secteurs Ac et Apr : les constructions à usage d'entrepôt ou de bureau directement liées à une activité agricole ; - Au sein du secteur Ax uniquement : l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes édifiées régulièrement à usage d'industrie, d'entrepôt ou de bureau, à condition d'être nécessaire à l'activité existante et dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol cumulée sur l'ensemble du secteur Ax par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU ; - Au sein de la zone A (sauf secteur Ax), en dehors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage : les extensions limitées à 50 m² d'emprise au sol des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du PLU					
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

	A à l'exception des secteurs Ac, Apr, Ai, Ax	Ac	Apr	Ai	Ax
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE					
Exploitation agricole	V*	V*	V*	X	X
<u>Seuls sont autorisés, selon les conditions suivantes après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et/ou de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, en dehors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage :</u> Au sein des secteurs A uniquement : • Les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole ; les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, uniquement dans le cadre d'un changement d'usage d'un bâtiment existant et dès lors que ces locaux sont accessoires à des locaux principaux nécessaires à l'activité agricole, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, • Les constructions à destination de logement, nécessaires aux exploitations agricoles dans le cadre du changement de destination et/ou d'usage de bâtiments existants sur l'exploitation agricole (option privilégiée), ou d'une construction nouvelle aux conditions cumulatives suivantes : — Qu'ils soient liés à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone A et disposant d'un usage agricole effectif, — Qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation, au regard de sa taille, de son organisation, de la nature des activités exercées et du volume des productions, — Qu'il s'agisse d'un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole ; toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...). Toute demande de logement de fonction supplémentaire devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'activité agricole ou de son accroissement, au regard de la contribution du demandeur au travail commun, ainsi que de la présence éventuelle de plusieurs sites ou ateliers de production, en prenant en compte les critères de tailles et de volumes de l'activité sur chaque site. — Pour les constructions nouvelles, elles doivent être localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ; en cas d'impossibilité elles seront localisées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation, et à une distance minimale de 100 m par rapport aux bâtiments et installations d'élevage d'une autre exploitation que celle à laquelle ces nouvelles constructions seraient liées. Au sein des secteurs Ac et Apr uniquement et en dehors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage : les logements de fonction s'ils sont réalisés dans des bâtiments déjà existants repérés au règlement graphique (changement de destination ou réhabilitation) et à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité et que leur nombre soit limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente. Au sein du secteur Ac uniquement : Les extensions mesurées des constructions et installations à destination agricole existantes ; Au sein du secteur Apr uniquement et hors coupure d'urbanisation (reportée en information au règlement graphique) : Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante, et de ne pas augmenter les effluents d'origine animale ; Au sein du secteur Apr uniquement et en coupure d'urbanisation (reportée en information au règlement graphique), les extensions mesurées sous réserve d'être nécessaires à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante, et de ne pas augmenter les effluents d'origine animale.					
Exploitation forestière	V	V	V	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL					
Les annexes aux constructions existantes	V*	V*	V*	X	X
<u>Conditions :</u> — Être accolées à la construction principale et dans la limite de 40m² d'emprise au sol.					
Les aménagements légers	V*	V*	V*	X	V*
<u>Conditions :</u> — Dans l'ensemble de la zone A, <u>en dehors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage</u> : à condition qu'il ne s'agisse pas d'extensions de l'urbanisation et 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.					
Les éoliennes non domestiques	V*	X	X	X	X
<u>Conditions cumulatives :</u> — Sous réserve du respect de l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme, — Qu'elles soient situées à plus de 500 mètres de toute habitation ; — 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.					
Les éoliennes domestiques	V*	X	X	X	V*

	A à l'exception des secteurs Ac, Apr, Ai, Ax	Ac	Apr	Ai	Ax
Les antennes des téléphonie mobile	V*	X	X	V*	X
<u>Conditions</u> : Les antennes relais devront respecter les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et être mutualisées entre au moins deux opérateurs					
Les parcs photovoltaïques au sol	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Conditions</u> : Répondre aux critères de la loi APER ou être situé dans un secteur identifié dans la carte des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAEr) (annexée au PLU)					
Les parcs photovoltaïques en toiture	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Conditions</u> : — Respecter les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme — Sur les bâtiments liés à une exploitation agricole, sous réserve que ces bâtiments aient un réel usage agricole — Sur les toitures des habitations, dans le respect des éventuelles prescriptions graphiques pour les bâtiments repérés (chapitre 2)					
Les trackers solaires ou suiveurs photovoltaïques	V*	X	X	X	X
<u>Condition</u> : Être en lien avec une exploitation agricole et être situés dans le périmètre immédiat des bâtiments d'exploitation.					
Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Condition</u> : Sous réserve de leur bonne intégration paysagère et de ne pas constituer une extension de l'urbanisation					
Les aménagements de sol liés au stationnement et aux voies	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Conditions cumulatives</u> (à l'exception de la réfection des voiries publiques existantes) : — que les stationnements ne soient pas imperméables et sous réserve d'une bonne intégration paysagère ; — Être situés en-dehors de la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage.					
Les constructions modulaires, constructions saisonnières et constructions sans fondation / le stationnement de mobil-home dans le cadre de chantiers de constructions	V*	V*	V*	X	V*
<u>Conditions cumulatives</u> : — ne pas constituer une extension de l'urbanisation — être raccordés aux réseaux et d'être desservis par les équipements publics, dans les conditions réglementaires en vigueur ; — pour une durée n'excédant pas celle des travaux et limitée à 3 ans maximum.					
Le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs, les terrains aménagés pour le camping (sauf aires naturelles de camping réglementées ci-dessus), les résidences mobiles de loisirs	X	X	X	X	X
Les dépôts de véhicules et l'entreposage de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol tendant à modifier le relief général du terrain	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Conditions</u> : — Être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ; — Être nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ; — Être nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol. — Être nécessaire au fonctionnement des services publics.					
Les dépôts de matériaux	V*	X	X	X	V*
<u>Conditions</u> : — Être liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone.					
La couverture et le busage des cours d'eau, fossés et mares	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Conditions</u> : — En cas d'impératif technique pour des raisons de sécurité ou liés à des aménagements d'intérêt collectif, ou pour créer un accès autorisé par la collectivité, et sur un linéaire de 5 mètres maximum.					
Les constructions, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages dans une bande de 10 mètres comptée par rapport au point haut de la berge des cours d'eau non busés, et dans une bande de 10 mètres comptée par rapport à l'axe des cours d'eau busés	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Dans cette bande de 10m, seules sont autorisées</u> : - la réalisation d'infrastructures et ouvrages de franchissement et des ouvrages d'intérêt collectif en lien avec la gestion et les usages de l'eau ; - la réalisation des clôtures sans maçonnerie permettant un accès pour l'entretien du cours d'eau et des berges.					
L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines	X	X	X	X	X



En outre :

- Au sein de la zone A : le changement de destination ou d'usage des bâtiments patrimoniaux identifiés au document graphique, sous réserve qu'ils ne soient pas situés à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage. Ces bâtiments ne pourront faire l'objet d'une extension si leur emprise au sol est supérieure à 200 m².
- Au sein de la zone A uniquement et en dehors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage : le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser l'accueil d'activités de diversification accessoires à l'exploitation agricole principale, (gîte rural, chambre d'hôtes, accueil pédagogique, etc.) à condition :
 - Que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité repéré au règlement graphique, et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
 - Qu'en cas d'affectation à une activité de loisirs ou de tourisme, elle soit liée et dans le prolongement d'une exploitation agricole déjà existante,
 - Que l'assainissement soit réalisable,
 - De respecter une distance d'au moins 100 mètres par rapport aux bâtiments et installations d'élevage d'une autre exploitation que celle à laquelle ces constructions nouvelles seraient liées.
- Dans la bande de 100 mètres, en application des dispositions des articles L. 121-16 et L. 121-17 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Sont interdits, dans le périmètre du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) reportés sur le plan des annexes du PLU, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés dans le cadre du règlement du PPRL.
- Dans les secteurs concernés par des zones inondables identifiées au titre de l'atlas des zones inondables, les dispositions émises au chapitre 2 du règlement graphique sont applicables. Dans la mesure où ces secteurs inondables sont urbanisés, ils ne seront pas concernés par le principe d'inconstructibilité édicté par la disposition 1-1 du PGRI rappelée au chapitre 1 du titre II du présent règlement. Toutefois, en accord avec la disposition 2-1 du PGRI, tout projet pourra y être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes.
- Sont interdits, à l'intérieur des périmètres de captage d'eau potable reportés sur le plan des annexes du PLU, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés par les arrêtés préfectoraux rendant d'utilité publique les périmètres de protection du captage d'eaux.

Article 2 : Mixité sociale

Sans objet.



Partie II. Caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et architecturales

Article 3 - Implantation du bâti

3.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voir la section 1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

a. Règles générales :

Voir la section 1.1.a des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 m par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques annexés au PLU.

En outre, en zone A et dans le secteur Apr :

- Pour la section (déclassée) comprise entre le rond-point à l'intersection de la rue de la Bernerie et de la rue de la Fontaine aux Bretons, et jusqu'à la limite communale avec La Bernerie-en-Retz : les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul minimum de 17 mètres par rapport à l'axe de la voie.

b. Règles alternatives :

Voir la section 1.1.b des règles générales en tête du chapitre 3.

3.2. SAILLIES SUR VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES hors constructions patrimoniales repérées au plan graphique

Voir la section 1.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

3.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites séparatives.

a. Règles générales :

Voir la section 1.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.



En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ce retrait doit, en tout point de la construction, être égal au moins à la moitié de la hauteur (H de la construction) sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres ($D = H/2 \geq 3,00 \text{ mètres}$), excepté pour les annexes, pour lesquelles le minimum est de 1 mètre, ainsi que les débords de toitures inférieurs (et éléments techniques associés), des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieur à 40 cm, et les isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).

En outre :

- Lorsque le bâtiment à construire se situe sur la limite séparative, la ou les façades latérales non perpendiculaires à la limite séparative doivent respecter, avec cette limite séparative, un angle de 90° minimum. Néanmoins, dans le cas de terrains présentant une configuration irrégulière ou atypique, une tolérance jusqu'à 10° par rapport à la référence de 90° est admise ;
- Les bassins des piscines (hors margelles) sont obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- En cas de présence d'une haie identifiée au règlement graphique, les constructions nouvelles, installations, aménagements doivent respecter un recul d'au moins :
 - 5m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'arbres de haut-jet et en respectant au minimum un recul équivalent à 1 fois le rayon du houppier (si celui-ci dépasse 5m).
 - 2m par rapport à l'axe de la haie lorsque celle-ci est composée d'une strate arbustive
 Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

b. Règles alternatives :

Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques du site, des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les hypothèses suivantes :

- Pour préserver ou assurer la pérennité ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité s'il structure le paysage ;
- Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) et pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou emprises publiques, pour que le projet s'insère dans le site ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension par surélévation ou d'extension limitée d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, proches.

Article 4 - Hauteur et volumétrie des constructions

4.1. HAUTEUR

a. Règles générales :

La hauteur maximale des constructions à usage de services publics, d'intérêt général ou d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, et des lucarnes.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

	Égout de toiture ou acrotère	Faîtage	Annexes à la construction principale (hauteur à l'égout du toit)
Habitations	7 m	8,5 m	4 m
Constructions à usage agricole	Non réglementée	8,50 m	Non réglementée

b. Règles alternatives :

Une hauteur différente du plan des hauteurs peut être autorisée ou imposée dans les cas ci-dessous :

- Aux équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Une hauteur différente, en dépassement, dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines ;
- Une hauteur différente, en dépassement, dans le cas d'une extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

Article 5 - Qualités architecturales et paysagères des constructions

Voir la section 2 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.1. FAÇADES

5.1.1. INTERVENTION SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- Le ravalement des façades et les modifications de façades doivent conduire à améliorer l'aspect extérieur des constructions ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux, techniques et couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions ni leur insertion dans leur environnement.
- Les interventions sur les façades doivent être qualitatives et participer à la mise en valeur ou la (re)valorisation des caractéristiques du bâtiment ou son amélioration le cas échéant :
 - Respecter les caractéristiques structurelles des façades (porches, halls d'entrée, etc.) en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
 - Respecter leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, l'ordonnancement et la matérialité des baies, les devantures, les couvertures, etc. ;
 - Permettre l'insertion des éléments d'installations techniques sans altérer ses caractéristiques architecturales ;
 - Renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
 - Préserver et restaurer sauf en cas d'impossibilités techniques avérées :
 - Les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
 - Les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques, etc.) ;
 - Les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies ;
 - Les soubassements des constructions.



- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, celle des constructions avoisinantes.
- Travaux d'isolation par l'extérieur : Les détails d'isolation par l'extérieur seront traités avec soin : détail d'encadrement et d'appui de fenêtre, angles, doubles peaux assurant un confort bioclimatique...

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS PAR SURÉLÉVATION

- De manière générale, toutes les façades d'une construction doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale. Il sera recherché une harmonie architecturale (couleur, matériaux) sur chacune des façades. Le choix des matériaux et des couleurs devra être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant.
- Les murs bruts non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.
- Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent.
- Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.
- Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions et les murs de soutènement doivent être traités de manière homogène.
- La cohérence de la composition passe par un travail sur les dimensions, les proportions globales, le rapport entre verticales et horizontales ainsi que la disposition des percements en lien avec l'organisation intérieure. Ce travail de composition doit faire écho aux façades traditionnelles environnantes.
- Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent.
- Les matériaux employés en façade doivent être qualitatifs et pérennes (stabilité de la matière dans le temps). Le projet doit notamment prévoir la protection des éléments saillants contre les infiltrations de l'eau pour éviter la dégradation des matériaux. Les murs bruts non conçus pour être apparents doivent être enduits ou recouverts. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions présentant des caractéristiques spécifiques (serres plastiques, tissus, filets, abris animaux, ...)
- Les couleurs des constructions ne doivent pas être multipliées. Elles doivent en outre s'inscrire dans les tonalités du contexte paysager.
- En cas de recours à un matériau traditionnel, il convient d'en respecter l'aspect et les modalités de mise en œuvre.
- Sont interdits : les matériaux composites ou d'aspect synthétique, les finitions « brillantes » et aspects réfléchissant, les associations de couleurs criardes, les détails de finition inadaptés à l'environnement urbain.

5.2. TOITURES

INTERVENTION SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- Toutes les toitures doivent bénéficier d'un traitement qualitatif offrant une meilleure insertion possible dans l'environnement et à choisir en fonction de l'architecture globale du projet.
- La pente de toiture doit être calculée en fonction du matériau employé.
- En cas d'extension (dont l'extension par surélévation) ou d'intégration d'une construction nouvelle dans un tissu urbain déjà constitué, une pente identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse pourra être imposée.



- Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse végétalisée, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.
- Pour les dispositifs permettant de capter l'énergie solaire, la saillie est autorisée, mais doit être la plus réduite possible.
- Les châssis de toit doivent soit être encastrés dans la toiture, soit suivre le plan de la couverture (en saillie), en limitant le plus possible le dépassement de ce plan, ils doivent être de couleur sombre. Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies. L'inscription des châssis de toits doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser au total (somme des châssis) le tiers de la longueur de la toiture, débords de toit inclus.
- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de manière à s'intégrer avec l'environnement du quartier et offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS PAR SURÉLÉVATION

- Toutes les toitures doivent bénéficier d'un traitement qualitatif offrant une meilleure insertion possible dans l'environnement et à choisir en fonction de l'architecture globale du projet.
- En cas d'extension (dont l'extension par surélévation), de manière générale, il convient de privilégier les toitures à deux pans. Dans le cas où une autre forme de toiture est proposée (toiture terrasse, toiture mono-pente...), elle peut être admise si elle bénéficie d'un traitement qualitatif en harmonie avec le bâtiment existant et/ou les constructions environnantes.
- La pente de toiture doit être calculée en fonction du matériau employé.
- En cas d'extension (dont l'extension par surélévation) ou d'intégration d'une construction nouvelle dans un tissu urbain déjà constitué, une pente identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse pourra être imposée.
- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de manière à s'intégrer avec l'environnement urbain du quartier et offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps :
 - Les matériaux utilisés pour les logements de fonction et extensions sont soit des tuiles dans des teintes traditionnelles, soit des ardoises naturelles, soit des toitures terrasses végétalisées,
 - Des toitures terrasses non végétalisées ainsi que le zinc sont autorisés pour les volumes secondaires, annexes, éléments de liaison. Ils sont traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple membrane d'étanchéité,
 - Du verre est autorisé pour les volumes secondaires au corps principal du bâtiment (exemple : élément de liaison),
 - D'autres matériaux pourront être utilisés pour les serres et les vérandas.
- Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse végétalisée, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture, la saillie est autorisée, mais doit être la plus réduite possible. Ils doivent être de couleur sombre ou de couleur similaire à celle de la toiture.
- Les châssis de toit doivent soit être encastrés dans la toiture, soit suivre le plan de la couverture (en saillie), en limitant le plus possible le dépassement de ce plan, ils doivent être de couleur sombre. Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies.
- L'inscription des châssis de toits doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser au total (somme des châssis) le tiers de la longueur de la toiture, débords de toit inclus.



5.3. CLÔTURES

Voir la section 2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.3.1. Murs, murets et clôtures existant(e)s

Voir la section 2.1.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

5.3.2. Nouvelles clôtures

- Les nouvelles clôtures doivent :
 - Être traitées comme une prolongation de l'architecture des constructions qu'elles accompagnent, soit en cohérence avec les éléments existants et clôtures environnantes de qualité ;
 - Employer des matériaux présentant un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.
- Sont interdits :
 - Les végétaux artificiels
 - Les matériaux par plaques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

a. Nouvelle clôture sur voie ou emprise publique ou privée :

Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques ou privées, doivent contribuer à mettre en valeur le paysage. Elles doivent être en harmonie avec les clôtures et constructions existantes donnant sur le même espace de desserte.

Elles seront généralement constituées d'un muret de pierre ou de maçonnerie, enduit sur les deux faces, d'une hauteur comprise entre 0,70 m et 1,20 m, éventuellement surmonté d'un dispositif d'occultation à claire voie, d'une grille, d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m de hauteur au total. Elles devront être doublées d'une haie vive.

La hauteur des clôtures peut être supérieure aux règles édictées pour des impératifs de sécurité ou des motifs liés au dénivelé entre la voie et le terrain d'assiette du projet dûment justifiés., dans la limite de 1,80 mètres de hauteur au total et sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

Afin que le projet tienne compte du contexte rural, naturel ou agricole et des particularités géographiques du site, les types de clôtures suivantes peuvent être admis ou imposés dans la limite de 1,80 mètres de hauteur :

- Une haie vive,
- Un grillage doublé d'une haie vive,
- Une clôture en bois (brande, ganivelle, panneaux, ...) doublée d'une haie vive.

Dans les secteurs soumis au PPRL, les clôtures pourront déroger à la règle pour rendre possible l'écoulement de l'eau.

b. Nouvelle clôture sur limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- D'une haie vive,
- D'un grillage doublé d'une haie vive,
- Soit d'une clôture en bois (brande, ganivelle, panneaux, ...) doublée d'une haie vive.

Dans tous les cas, leur hauteur sera limitée à 1,80m.

Elles doivent permettre la circulation de la petite faune vers les parcelles voisines : un passage d'une hauteur de 8cm pour la petite faune est exigé au ras du sol sur tout ou partie de la clôture.



La hauteur des clôtures peut être supérieure aux règles édictées pour des motifs liés au dénivelé entre le terrain d'assiette du projet et les propriétés riveraines dûment justifiés. Dans ce cas, la hauteur supplémentaire de clôture autorisée ne peut pas dépasser la hauteur du dénivelé existant et le projet doit garantir une bonne intégration paysagère de la clôture.

En continuité d'une clôture patrimoniale existante, il peut être imposé de se conformer aux murs et murets traditionnels, en suivant les dispositions décrites au paragraphe précédent.

Article 6 - Végétalisation ou traitement environnemental et paysager des espaces libres

6.1. ESPACES LIBRES

Voir la section 3.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2. PLANTATIONS

Voir la section 3.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.1. Règles concernant les plantations existantes

Voir la section 3.2.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.2.2. Règles concernant les plantations nouvelles

Voir la section 3.2.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

6.3. OBLIGATION DE PLEINE TERRE

Voir la section 3.3 des règles générales en tête du chapitre 3.

- À l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, tout projet de construction nouvelle, doit comprendre un pourcentage de 40 % de pleine terre pour les terrains inférieurs à 500 m², et 50% de pleine terre pour les terrains de plus de 500 m², qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet. Ce pourcentage est un minimum.
- Le pourcentage de pleine terre n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions, ainsi qu'à la construction d'annexe.



6.4. COEFFICIENT DE NATURALITÉ

Voir la section 3.4 des règles générales en tête du chapitre 3.

- À l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, tout projet de construction nouvelle, doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées qui s'applique sur le terrain d'assiette du projet.
- Le coefficient de naturalité est de 0,5 pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m², 0,55 pour les parcelles de 500 à 750 m² et de 0,6 pour les parcelles supérieures à 750 m². Les valeurs de coefficient de naturalité constituent un minimum à atteindre.
- Le coefficient de naturalité n'est pas applicable aux extensions par surélévation et aux réhabilitations de constructions ainsi qu'à la construction d'annexe.

Article 7 - Performances énergétiques et environnementales du bâti

Voir la section 4 des règles générales en tête du chapitre 3.

- Les toitures terrasses doivent jouer un rôle de régulation thermique, elles sont soit végétalisées soit traitées en teinte neutre non réfléchissante.
- Les dispositifs photovoltaïques sont interdits en façades des bâtiments.



Partie III. Équipement / réseaux / desserte / accès / stationnement

Article 8 - Desserte des constructions

8.1. ACCES ET DESSERTE EXISTANTS OU À CREER

Voir la section 5.1 des règles générales en tête du chapitre 3.

8.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir la section 5.2 des règles générales en tête du chapitre 3.

Article 9 – stationnement

9.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les dimensions de chaque place de stationnement doivent permettre le stationnement réel d'un véhicule.

9.2. Normes de stationnement

- Pour les rénovations et/ou extensions des constructions à usage d'habitation aucune règle n'est fixée à l'exception des projets générant la suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement : Toute place de stationnement supprimée doit être recréée à minima en aérien.
- Pour toute construction nouvelle, le nombre de place de stationnement doit être adapté aux usages et prévu sur la parcelle du projet.

Plan de Prévention des Risques (PPR)

Plan de Prévention des Risques

Commune de **Pornic** (INSEE 44131) — parcelle **44131177XZ0133**.

À la parcelle (état des risques officiel)

Aucun plan de prévention des risques ne concerne la parcelle d'après l'état des risques officiel (errial.georisques.gouv.fr).

Procédures de la commune (base nationale GASPARE)

1 procédure(s) de plan de prévention des risques référencée(s) pour la commune dans la base nationale GASPARE (Géorisques, consultée en direct le 26/10/2026). Le zonage réglementaire indiqué est celui de l'ensemble de la commune : il ne s'applique pas forcément à la parcelle (voir « À la parcelle » ci-dessus). Les documents officiels (règlement, cartes de zonage) sont publiés par la préfecture (Loire-Atlantique).

Libellé	PPRL-Baie Bourgneuf Nord
Type	PPRN-L
Référence GASPARE	44DDTM20110017
Parcelle	Non mentionnée pour la parcelle dans l'état des risques officiel
Zonage réglementaire (toute la commune)	Zone b (zone urbanisée en aléa faible ou modéré pour l'inondement "Xynthia+20cm") (b) — Prescriptions Zone R (zone en aléa fort ou très fort pour l'inondement "Xynthia+20cm") (R) — Interdiction Zone BC (zone de bande de prudence, de chocs mécaniques liés à la houle) (BC) — Interdiction stricte
Mise à jour GASPARE	30/12/2024

Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique de la commune sont également publiés au Géoportail de l'Urbanisme. Un PPR approuvé y figure en tant que servitude (catégorie PM1). Ces documents sont disponibles avec l'option « Servitudes d'utilité publique » du dossier.

Source : base nationale GASPARE — georisques.gouv.fr (API, lecture en direct le 26/10/2026). Documents officiels : site de la préfecture du département et [Géorisques — « Connaître les risques près de chez moi »](#).

État des Risques (ERP)



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier
l'authenticité des données contenues
dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 26 octobre 2026

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

44210 PORNIC

Code parcelle :
177-XZ-133



Parcelle(s) : 177-XZ-133, 44210 PORNIC

1 / 8 pages

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :



SISMICITÉ : 3/5

-  1 - très faible
-  2 - faible
-  3 - modéré
-  4 - moyen
-  5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



RADON : 3/3

-  1 : potentiel radon faible
-  2 : potentiel radon moyen
-  3 : potentiel radon significatif

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.



RAPPEL

Sismicité

Pour le bâti neuf et pour certains travaux lourds sur le bâti existant, en fonction de la zone de sismicité et du type de construction, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :

<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Radon

Le bien est situé dans une zone à potentiel radon significatif. En plus des bonnes pratiques de qualité de l'air (aérer quotidiennement le logement par ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour, ne pas obstruer les systèmes de ventilation), il est donc fortement recommandé de procéder au mesurage du radon dans le bien afin de s'assurer que sa concentration est inférieure au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et idéalement la plus basse raisonnablement possible. Il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment pour réaliser un diagnostic de la situation et vous aider à choisir les solutions les plus adaptées selon le type de logement et la mesure. Ces solutions peuvent être mises en oeuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, vous devrez réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☐ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



ARGILE : 2/3

-  1 : Exposition faible
-  2 : Exposition moyenne
-  3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.

ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 12

Source : CCR

Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0000117A	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000
INTE0000591A	26/12/1999	26/12/1999	25/10/2000	15/11/2000
IOCE1006974A	27/02/2010	28/02/2010	11/03/2010	13/03/2010
IOME2403657A	28/10/2023	29/10/2023	12/02/2024	23/02/2024

Sécheresse : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0600037A	01/07/2003	30/09/2003	09/01/2006	22/01/2006
INTE2609024A	31/12/2024	30/12/2025	02/04/2026	13/04/2026
IOME2311008A	01/07/2022	30/09/2022	25/04/2023	10/06/2023

Inondations et/ou Coulées de Boue : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE2424582A	19/05/2024	19/05/2024	22/09/2024	27/09/2024
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOME2235873A	20/06/2022	21/06/2022	19/12/2022	30/12/2022
IOME2418595A	17/06/2024	21/06/2024	04/07/2024	07/07/2024

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4001210

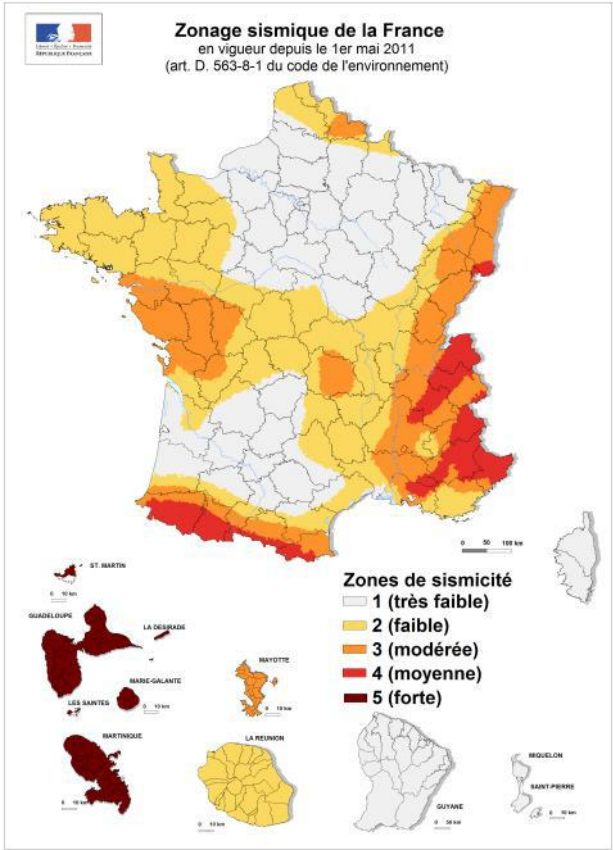
Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d’aboutir à l’élaboration d’un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d’être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d’établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s’appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d’exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d’importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n’y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)



Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5	
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n’est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n’est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l’Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s’appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s’appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu’est-ce qu’un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

Monuments Historiques (ABF)

Patrimoine Protégé — ABF & Monuments Historiques

Commune de **Pornic** (INSEE 44131) — Parcelle **44131177XZ0133**

Situation de la parcelle

✓ La parcelle n'est située dans aucun périmètre de protection au titre des monuments historiques (AC1) ni dans un site patrimonial remarquable (AC4), d'après les servitudes publiées sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Conséquences pour les travaux

- Aucun avis de l'ABF n'est requis au titre des abords des monuments historiques pour cette parcelle.
- Les règles ordinaires du PLU et du code de l'urbanisme s'appliquent sans surcouche patrimoniale.
- Un projet situé en covisibilité directe d'un monument peut néanmoins appeler la vigilance du service instructeur.

Monuments protégés de la commune

4 immeuble(s) protégé(s) recensé(s) sur la commune (2 classé(s), 2 inscrit(s) ou autre protection). Leur présence n'emporte de contrainte que dans leur périmètre de protection, dont la situation de la parcelle est indiquée plus haut.

Dénomination	Adresse	Protection	Date
Dolmen de la Joselière	—	classé MH	09/01/1978
Dolmen sous tumulus	—	classé MH	22/06/2006
Château	—	inscrit MH	12/12/2018
Dolmen dit La Pierre Creusée	—	inscrit MH	15/03/1983

Sources : périmètres de protection — Géoportail de l'Urbanisme (servitudes AC1 et AC4, interrogées au point exact de la parcelle via apicarto.ign.fr) ; liste des immeubles protégés — base Mérimée, ministère de la Culture (mise à jour hebdomadaire). Pour tout projet situé dans un périmètre de protection, consulter l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) du département avant dépôt du dossier.

Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

Commune de **Pornic** (INSEE 44131) — Parcelle **44131177XZ0133**

✓ La parcelle n'est située dans aucune des zones A à D du Plan d'Exposition au Bruit. Aucune contrainte acoustique liée au bruit aéroportuaire ne s'y applique. La carte de la page suivante la situe par rapport au plan de l'aérodrome le plus proche.

Aérodrome le plus proche

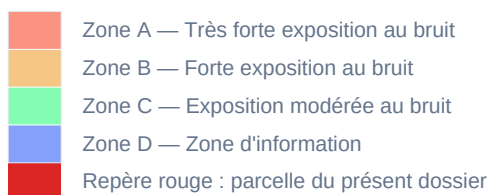
Aérodrome	Code OACI	Arrêté	Distance	Document officiel
LFRZ - ST NAZAIRE	LFRZ	23/06/1975	20.5 km	Arrêté et plan (DGAC)

La page suivante situe la parcelle sur le plan d'exposition au bruit (zones A à D, données officielles de la DGAC). La parcelle étant hors de toute zone du plan, l'arrêté d'approbation de l'aérodrome n'est pas reproduit dans ce dossier : il reste consultable par le lien « Document officiel » ci-dessus.

Source : DGAC — Direction Générale de l'Aviation Civile, données diffusées par la Géoplateforme IGN (couche dgac_peb_plan_wmsv) et plans officiels publiés par les DSAC. Vérifier la situation de la parcelle sur le visualiseur officiel : cartes.gouv.fr — [couche PEB \(DGAC\) centrée sur la parcelle](#). En cas de doute sur la limite exacte d'une zone, contacter la DDT(M) ou la DSAC compétente.

Plan d'exposition au bruit — situation de la parcelle

Commune de **Pornic** (INSEE 44131) — Parcelle **44131177XZ0133** — Aérodrome : LFRZ - ST NAZAIRE (LFRZ)



La parcelle n'est située dans aucune des zones A à D.

Carte établie par DocUrbanisme à partir des données officielles de la DGAC (Plan d'Exposition au Bruit, Géoplateforme IGN, couche dgac_peb_plan_wmsv), sur fond Plan IGN ; échelle approximative 1/220 000. Représentation indicative : le plan annexé à l'arrêté d'approbation fait foi.

Et maintenant ? Vos prochaines démarches

Selon ce que montre ce dossier — repères à confirmer auprès de la mairie.

1. Demander un certificat d'urbanisme. Gratuit, il se demande à la mairie. Le certificat d'information indique les règles, les taxes et les servitudes applicables au terrain et les garantit pendant 18 mois pour une demande de permis déposée dans ce délai (hors règles de sécurité ou de salubrité publique). Le certificat opérationnel indique en plus si votre projet précis est réalisable.

2. Déclaration préalable ou permis de construire. Une déclaration préalable suffit en général pour un petit projet, jusqu'à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol créée (40 m² pour une extension en zone urbaine d'un PLU, si la surface totale ne dépasse pas alors 150 m²) ; au-delà, et pour une construction neuve, un permis de construire est nécessaire. Le recours à un architecte est obligatoire si la surface de plancher dépasse 150 m². Le service urbanisme de la mairie vous indique la demande adaptée à votre projet.

3. Zone agricole ou naturelle. Les constructions y sont strictement limitées à ce que le règlement de la zone permet (exploitation agricole ou forestière, équipements d'intérêt collectif, extensions et annexes mesurées des habitations existantes lorsqu'il les prévoit). Une maison neuve n'y est possible que si le règlement l'autorise expressément : voir la fiche de synthèse, page 3.

4. Sol argileux (exposition moyenne). En cas de vente d'un terrain constructible, le vendeur doit fournir une étude géotechnique préalable (G1). Pour construire une maison, prévoyez une étude géotechnique de conception, ou des dispositions constructives adaptées au retrait-gonflement des argiles.

5. Se faire confirmer le projet. Le service urbanisme de la mairie peut examiner votre projet avant le dépôt. Ce dossier est informatif : seuls le règlement officiel et les autorisations délivrées font foi.

Sources & génération

- PLU, zonage et servitudes — Géoportail de l'Urbanisme
- Cadastre — DGFIP (cadastre.gouv.fr) et IGN
- État des Risques & PPR — Géorisques (BRGM)
- Monuments Historiques & ABF — Ministère de la Culture
- Plan d'Exposition au Bruit — DGAC / Géoplateforme

Dossier généré automatiquement à partir de données publiques officielles. L'analyse du règlement est produite par intelligence artificielle : seul le texte du règlement fait foi. Pour tout acte engageant, une vérification auprès de la commune est recommandée.