

*Imaginons ensemble  
notre territoire pour demain !*

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

› BESNÉ › DONGES › LA CHAPELLE-DES-MARAI  
› MONTOIR-DE-BRETAGNE › PORNICET  
› SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX › SAINT-JOACHIM  
› SAINT-MALO-DE-GUERSAC › SAINT-NAZAIRE › TRIGNAC



avec la participation de  
**adrrn**  
agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire



Habitat



Mobilités



Économie



Environnement



Patrimoine



Énergie & Climat

Document approuvé  
le 16 décembre 2025

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Imaginons ensemble  
notre territoire pour demain !*

Règlement pièces écrites

## Règlement zone UEa

*Zones d'activités à dominante industrielle*

> PLUi\_Modification n°4\_16/12/2025



Habitat



Mobilités



Économie



Environnement



Patrimoine



Énergie & Climat

## 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

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

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

## 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1.1. EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

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

#### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

#### 3.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 3.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLÔTURES

#### 3.2.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

#### 3.2.3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

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

#### 3.3.1. AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

#### 3.3.2. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

### 3.4. Stationnement

## 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

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

### 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

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

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

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

## 1. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone UEa concerne les zones d'activités à dominante industrielle, qui accueillent les parcs de soutien industriel et logistique des grands donneurs du territoire et de la ZIP (ZA Altitude, Herbins, Rochettes/Noës, Six Croix I et II, la Harrois, le Pré-Malou, Aignac, la Perrière, Brais).

La sous-zone UEa1 regroupe les zones, qui n'ont vocation à accueillir que des activités en lien avec l'industrie. Il s'agit des zones de la Belle Filie et de Hélé à Donges, des Rochettes/Noës et de la rue Schweitzer à Montoir-de-Bretagne, de Brais, de l'usine Renault, de Trefféac, de la rue Louis Breguet à Saint-Nazaire, de la rue René Cassin et Altitude à Trignac. Toutefois, cette zone admet deux exceptions puisqu'elle autorise les constructions destinées aux commerces et activités de services permettant la mise en œuvre des objectifs de l'agglomération en termes d'économie sociale et solidaire, ainsi que les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient dédiées à l'hébergement des personnes en démarche de réinsertion portée par une association à but non lucratif ou à l'hébergement des travailleurs sociaux s'il est lié à une activité autorisée dans la zone. Ces dispositions font écho à la volonté de créer une offre diversifiée d'activités dans ces secteurs, et de prévoir l'hébergement des personnes qui travaillent dans les entreprises implantées dans le site.

La sous-zone UEa2 fait l'objet de 2 sous zonages :

- le secteur de Cadréan à Montoir de Bretagne (UEa2a) fait partie du complexe industrialo-portuaire, qui dispose d'opportunités foncières rares et exceptionnelles. Dans ce secteur, seules sont autorisées les activités nécessitant un lien avec la mer et la proximité avec les activités industrielles et aéronautiques, et qui participent à la cohérence fonctionnelle et au développement du complexe industrialo-portuaire, ainsi que les constructions destinées à la restauration afin de répondre aux besoins des salariés qui travaillent dans la zone ;
- le secteur des Six Croix à Donges (UEa2b), dans lequel sont autorisées les extensions des constructions existantes, ainsi que les constructions destinées au commerce de détail à condition qu'elles soient directement liées à des activités de production sur place et qu'elles ne constituent pas la part majeure du chiffre d'affaires de ces activités.

La sous-zone UEa3 correspond à trois sous-zonages créés : dans les zones de Brais à Saint-Nazaire, de la ZI de la petite ville (Technitoile) à Trignac et de Cadréan à Montoir-de-Bretagne, dans lesquels la restauration et les activités de services recevant l'accueil d'une clientèle sont permises afin de répondre aux besoins des salariés qui travaillent dans la zone.

La sous-zone UEa4 couvre les parcs d'activités de Besné, La Chapelle-des-Marais, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim et Saint-Malo-de-Guersac, dans lesquels les activités en lien avec l'industrie sont admises, tout comme dans la zone UEa1, avec toutefois des différences d'implantation et de hauteur des bâtiments, afin qu'ils s'intègrent mieux à l'environnement des sites de Brière, à l'exception du parc d'activités de Saint-André-des-Eaux où la hauteur n'est pas réglementée pour permettre la réalisation d'éléments techniques (cheminées par exemple). Cette zone admet également des constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail sous réserve qu'elles soient liées à une activité déjà installée dans la zone, des constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et des extensions des constructions destinées à la restauration. Ces dernières dispositions reconnaissent l'existence d'activités présentant une vocation autre qu'industrielle dans ces zones, et leur donnent la possibilité d'évoluer.

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

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

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition ;
- les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
- les constructions destinées aux commerces et activités de service à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de celles citées à l'article 2.2 ;
- les dépôts de toute nature, excepté en zone UEa1 et UEa2b où le stockage extérieur est autorisé sous réserve de respecter l'article 3.2.2 du présent règlement ;
- les carrières ;
- les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les exhaussements et affouillements du sol tendant à modifier le relief général du terrain et non autorisés sous conditions à l'article 2.2

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

**Dans toute la zone UEa**, sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec la vocation industrielle de la zone :

- Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de services à condition qu'elles :
  - aient une vocation de commerce de gros ;
  - aient une vocation de commerce de détail et qu'elles soient directement liées à des activités de production sur place et qu'elles ne constituent pas la part majeure du chiffre d'affaires de ces activités ;
- Les espaces de vente de type showrooms à condition d'être liés à une activité autorisée dans la zone ;
- Les constructions destinées au logement à condition que :
  - elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente d'un gardien au regard de la nature de l'activité,
  - elles soient comprises dans le volume de la construction où est située l'activité,
  - elles n'excèdent pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, à condition que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- Les antennes relais à condition qu'elles soient intégrées dans leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols admis ou existants dans la zone,
  - nécessaires aux travaux liés à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
  - destinés aux fouilles archéologiques.

En outre :

**dans la zone UEa1**, sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec la vocation industrielle de la zone :

- les constructions destinées aux commerces et activités de services permettant la mise en œuvre des objectifs de l'agglomération en termes d'économie sociale et solidaire ;
- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient dédiées :
  - à l'hébergement des personnes en démarche de réinsertion portée par une association à but non lucratif,

- à l'hébergement des travailleurs sociaux s'il est lié à une activité autorisée dans la zone ;
- **dans la zone UEa2a**, sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec la vocation industrielle de la zone :
  - les activités nécessitant la proximité de la mer ;
- **dans la zone UEa2b**, sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec la vocation industrielle de la zone :
  - les extensions des constructions existantes ;
- **dans la zone UEa3**, sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec la vocation industrielle de la zone :
  - les constructions destinées à la restauration,
  - les constructions destinées aux activités de services recevant l'accueil d'une clientèle ;
  - l'extension des hébergements hôteliers existants.

Sont également autorisées dans la zone UEa3, les ombrières avec panneaux photovoltaïques.

- **dans la zone UEa4**, sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec la vocation industrielle de la zone :
  - les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail sous réserve qu'elles soient liées à une activité déjà installée dans la zone ;
  - les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'elles soient liées à une activité déjà installée dans la zone ;
  - les extensions des constructions destinées à une activité de restauration existante.

### 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

##### 3.1.1. Emprise au sol et volumétrie des constructions

###### 3.1.1.1. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

###### 3.1.1.2. Volumétrie des constructions

Non réglementé.

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

Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en recul dudit alignement.

En cas d'implantation en recul, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres.

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

L'implantation n'est pas réglementée pour :

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

###### Dispositions particulières

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

- lorsqu'une zone humide, un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié ou non, un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée, et la bande de constructibilité, modulée, pour répondre à sa préservation ;
- lorsque l'une des constructions voisines du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, l'implantation doit être assurée en harmonie avec l'une de ces constructions et avec l'unité urbaine de la rue, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite d'emprise publique ou de la voie ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'un projet de construction, pour lequel l'é étroitesse de la façade du terrain aboutissant à la voie (« terrain en drapeau ») ou seulement accessible de la voie par servitude à tous usages, ne permet pas de répondre aux reculs édictés précédemment ;
- lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, la règle d'implantation ne s'applique pas par rapport à cette voie, alors considérée comme une limite séparative ;
- lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative ;
- pour permettre l'installation d'ouvrages de production d'énergie renouvelable.

##### 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales



**Dans les zones UEa1 et UEa3**, les constructions doivent s'implanter :

- en limites séparatives (avec réalisation obligatoire d'un mur coupe feu en zone UEa1),
- ou sur une des deux limites séparatives latérales (avec réalisation obligatoire d'un mur coupe feu en zone UEa1),
- ou en retrait de ces deux limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres.

**Dans la zone UEa2**, les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions ( $d = H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

**Dans la zone UEa4**, les constructions doivent :

- s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant d'un côté un retrait au moins égal à 3 mètres ;
- ou respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour :

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

#### Dispositions particulières

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

- lorsqu'une zone humide, un élément du patrimoine bâti ou végétal identifié (ou non) ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant au minimum la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, une opération encadrée par une OAP ou une opération située dans un périmètre de densification, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant ;
- pour des raisons d'ordonnance architecturale ou des besoins techniques liés aux destinations, usages et affectations des sols admis dans la zone ;
- pour permettre l'installation d'ouvrages de production d'énergie renouvelable ;
- l'implantation en limite séparative peut être autorisée également dans le cadre d'un plan masse commun portant sur un ou des groupes de bâtiments mitoyens (type hôtel d'entreprises ou village artisanal).

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

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites de fond de parcelle est réglementée de la même façon que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

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

Non réglementé.

### 3.1.5. Hauteur maximale des constructions

**Dans les zones UEa1, UEa2 et UEa3**, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

**Dans la zone UEa4**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

**Dans toute la zone UEa**, la hauteur des ouvrages techniques (tels que silos, cuves, ponts roulants, cheminées, ventilation...), des poteaux, pylônes, antennes..., n'est pas réglementée.

#### Dispositions particulières

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

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

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.1. Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures

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

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

Les interventions sur les façades ne doivent pas dénaturer les caractéristiques originelles du bâtiment.

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

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

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

### 3.2.2. Caractéristiques architecturales des constructions

#### Toitures des constructions

Les toitures peuvent constituer des opportunités pour favoriser l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables (photovoltaïques notamment).

#### Dans la zone UEa1 :

L'utilisation des matériaux et des couleurs devra être en adéquation avec le type d'architecture.

La visibilité du bâtiment à des fins commerciale est assurée par la qualité architecturale de l'ensemble et non par une signalétique disproportionnée.

Le traitement des façades sera soigné, particulièrement les façades participant à la vitrine de la zone.

Les toitures terrasses végétalisées sont préconisées pour les secteurs tertiaires et de services situés dans la vitrine verte. La vue depuis la RD 213 doit offrir l'image d'un paysage de qualité et doit promouvoir une image "verte". Les toitures en double pente doivent faire l'objet de la pose d'un acrotère afin de simplifier la volumétrie du bâti.

Concernant les terrassements, afin de minimiser l'impact sur le paysage (de grands talus), une attention particulière sera portée à l'implantation altimétrique du bâtiment sur un terrain avec déclivité. Les projets concernés devront privilégier les plateformes différentes et proposer des murs de soutènement avec habillage (type gabion) plutôt que des talus. Les talus s'ils existent ne seront pas tolérés au-delà d'une pente de 3 pour 1 de façon à permettre leur végétalisation et de minimiser leur entretien.

#### Dans la zone UEa2b :

La visibilité du bâtiment à des fins commerciale est assurée par la qualité architecturale de l'ensemble et non par une signalétique disproportionnée.

## Règlement pièces écrites

Le traitement des façades sera soigné, particulièrement les façades participant à la vitrine de la zone, de part et d'autre de la RD 100.

En cas de toiture en double pente, celles-ci doivent faire l'objet de la pose d'un acrotère afin de simplifier la perception de la volumétrie bâtie.

De façon générale, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'aux perspectives architecturales et paysagères.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des volumes, harmonie et sobriété des couleurs, qualité des matériaux.

Dans les zones UEA1 et UEA2b :

Le stockage extérieur (déchets, matériaux, engins...) est autorisé mais il devra s'intégrer à l'architecture du bâtiment (réalisation de murs ou murets) ou au paysage (plantation de haies bocagères). Ce stockage sera privilégié en arrière de la parcelle afin de limiter son impact visuel depuis l'espace public.

**3.2.3. Traitement des clôtures**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre, dans la zone UEA1, la clôture existante doit être doublée d'une haie végétale (sauf dans les espaces boisés). La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures et portails de fermeture seront en panneaux métal soudés sur ossature métallique. Les poteaux et panneaux de béton sont interdits pour les clôtures.

**3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions****3.3.1. Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres**Traitement des abords

## Règlement pièces écrites

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

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

En outre, dans la zone UEA1, le bassins de rétention seront délimités par des talus à très faible pente.

Éléments de paysage

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

Espaces libres végétalisés

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

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 m<sup>2</sup> d'espace vert.

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

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

**3.4. Stationnement**

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

## 4. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 4.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

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

##### Accès

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

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

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

##### Voirie

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

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

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

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

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

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

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

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

- d'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité,
- de maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

La desserte d'une zone d'activités par le service public de ramassage des déchets ne doit pas engendrer de sujétions techniques particulières (cf. règlement de collecte en annexe n°5 du présent règlement). Hors lesdites sujétions, la collecte peut être assurée par le service public à condition que les déchets soient assimilables à des déchets

ménagers.

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

Tout projet devra prévoir :

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

Concernant les conditions d'aménagement de ces espaces, il sera nécessaire de se reporter au règlement de collecte contenu en annexe du présent règlement (annexe n°5).

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

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

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

### 4.2. Conditions de desserte par les réseaux

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

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

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

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

##### Alimentation en eau potable

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

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

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

##### Assainissement des eaux usées

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

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

## Règlement pièces écrites

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

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

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

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

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

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

**Eaux pluviales**

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

Il convient donc de prendre en compte, dès la conception du projet, la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/ régulation...) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.

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

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

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

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

**Réseaux souples-électricité**

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

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

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

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

## Règlement pièces écrites

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

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

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

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

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