

PREAMBULE

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé.

NOTA : les « * » renvoient à l'« ANNEXE 2 – lexique » (pages 12 et 13 du présent règlement)

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Ce règlement est opposable en sus du droit des tiers, de la réglementation générale et du règlement de la zone UBa du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de PORNIC à la date d'autorisation.

Il s'applique dans l'assiette foncière de l'opération d'aménagement dite « *Le Hameau-Jardin de Roxane* ».

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Le présent règlement est complété par un plan de composition (PA4) et un plan annexe « traitement des limites » (PA10b).

ADHESION AUX PRESENTES

Il devra expressément être fait mention du présent règlement par voie de référence précise dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit quelconque de propriété ou de jouissance sur un ou plusieurs lots, notamment dans les actes de mutations ou de location. Une copie intégrale de toutes les prescriptions du présent texte doit être obligatoirement remise à tout acquéreur ou locataire dans cet ensemble immobilier.

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté municipal.

OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour tout projet de construction, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer en mairie de PORNIC une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur.

Rappel:

Art. L. 442-9.- (Ord. n° 2005-1527, 8 déc. 2005, art. 15, II ratifiée par L. n° 2006-872, 13 juill. 2006, art. 6, I) :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, s'il en existe un, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

16 FEV. 2023

ARRIVÉE

DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du Lotissement indiqués au plan masse se décomposent de la manière suivante :

	SUPERFICIE	Surface de plancher maximale autorisée	Nombre maximum de logements autorisés	Emprise au sol* maximale autorisée	Surface minimum de pleine terre*	Coefficient de naturalité*
Lot 1	507 m ²	250 m ²	1	258 m ²	259 m ²	0,5
Lot 2	471 m ²	250 m ²	1	236 m ²	236 m ²	0,5
Lot 3	321 m ²	250 m ²	1	161 m ²	161 m ² Dont 50 m ² dans la zone non aedificandi	0,5
Lot 4	333 m ²	250 m ²	1	166 m ²	167 m ² Dont 55 m ² dans la zone non aedificandi	0,5
Lot 5	382 m ²	250 m ²	1	191 m ²	191 m ² Dont 75 m ² dans la zone non aedificandi	0,5
Lot 6	358 m ²	250 m ²	1	179 m ²	179 m ² Dont 65 m ² dans la zone non aedificandi	0,5
Lot 7	362 m ²	250 m ²	1	181 m ²	181 m ² Dont 70 m ² dans la zone non aedificandi	0,5
Lot 8	415 m ²	250 m ²	1	208 m ²	208 m ² Dont 73 m ² dans la zone non aedificandi	0,5
Lot 9	388 m ²	250 m ²	1	194 m ²	194 m ² Dont 75 m ² dans la zone non aedificandi	0,5
Lot 10	326 m ²	250 m ²	1	163 m ²	163 m ² Dont 75 m ² dans la zone non aedificandi	0,5
Total	3 863 m²	2 500 m²	10			
Espaces Communs	1 045 m ²					
TOTAL	4 908 m²					

NOTA : les surfaces des lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage.

Service Urbanisme - Pornic
16 FEV. 2023
ARRIVÉE

TITRE II – NATURE ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone est destinée à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et aux services, dans le prolongement du centre-ville de PORNIC.

1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir PLU opposable

2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Voir PLU opposable

Précisions particulières à l'opération en complément des règles du PLU :

Sont admises, les constructions à usage principal d'habitations ainsi que leurs annexes*, à condition toutefois :

- Que l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions et aménagements sur les lots numérotés 1 à 10 destinés à l'habitat individuel permette le maintien de 50% de la surface totale du lot en pleine terre*.
- Que l'emprise au sol des annexes dissociées de type « abris de jardin »* soit en outre limitée à 12 m² par lot.

3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

3.1 – ACCES ET VOIRIE

Voir PLU opposable

Précisions particulières à l'opération en complément des règles du PLU :

Les accès sont imposés selon indications du PA4 :

- Aucun des lots ne pourra avoir un accès direct depuis la route de Saint Père en Retz.
- L'accès direct des lots devra se faire en conformité avec les prescriptions figurant au plan de lot et en respect de l'aménagement du lotissement, s'agissant en particulier des espaces plantés et des équipements techniques (branchements, coffrets techniques) portés au PA4.
- Il ne pourra être réalisé qu'un seul accès véhicules par lot depuis la voie de desserte interne du lotissement. Cet accès devra être aménagé de telle sorte qu'une aire de stationnement non close dite « place de midi » puisse être réalisée en relation directe avec cet accès.

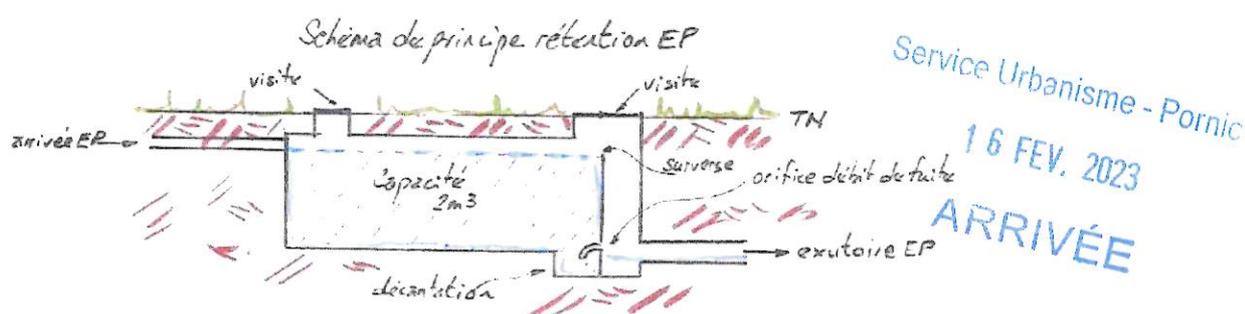
3.2 – RESEAUX

Voir PLU opposable

Précisions particulières à l'opération en complément des règles du PLU :

EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux de pluies issues des toitures sera traitée à la parcelle, à la charge des acquéreurs, par la mise en place d'une rétention de 2m³ minimum, le diamètre de l'orifice à installer en sortie du dispositif de rétention pour réguler le débit de fuite vers le réseau sera de 1.4l/s maximum.



4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir PLU opposable

Précisions particulières à l'opération en complément des règles du PLU :

4.1 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AU NIVELLEMENT

L'implantation du bâti doit respecter la configuration du terrain naturel de la parcelle en limitant les mouvements de déblai/remblai, en particulier en limites séparatives latérales et de fond de parcelles.

4.2 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le respect des indications particulières repérées au PA4, les constructions doivent se conformer aux règles du PLU.

5 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Voir PLU opposable

Précisions particulières à l'opération en complément des règles du PLU :

L'emprise au sol* maximale des constructions résulte de l'obligation de surface minimale de pleine terre* donnée pour chaque lot dans le tableau de division du terrain (Cf page 2 du présent règlement).

6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir PLU opposable

Précisions particulières à l'opération en complément des règles du PLU :

- La hauteur maximale à l'égout des maisons individuelles autorisées sur les lots 1 à 10 est fixée à 7m et la hauteur au faîtage est limitée à 8,50m.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,20m à l'égout et 4m au faîtage.

7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Voir PLU opposable

Précisions particulières à l'opération en complément des règles du PLU :

7.1 – FAÇADES

Les lots 1, 4 et 5 devront présenter une façade (ou un pignon) animée et ouverte côté route de Saint Père en Retz : cette façade (ou ce pignon) devra être travaillée et composée, présentant au minimum une ouverture par niveau de la construction afin de respecter l'esprit des éléments bâtis de la route de Saint Père en Retz.

7.2 – TRAITEMENT DES LIMITES DE LOTS : LES CLOTURES (Voir plan PA10-b pour le repérage des différentes typologies)

Le traitement des limites est à la charge des acquéreurs et se décline selon les typologies suivantes :

Limite de type 1 :

Par rapport à la voie interne du lotissement, les limites de type 1 sont au contact de bandes plantées sur les espaces communs.

Le traitement de la limite de type 1 sera constitué au choix :

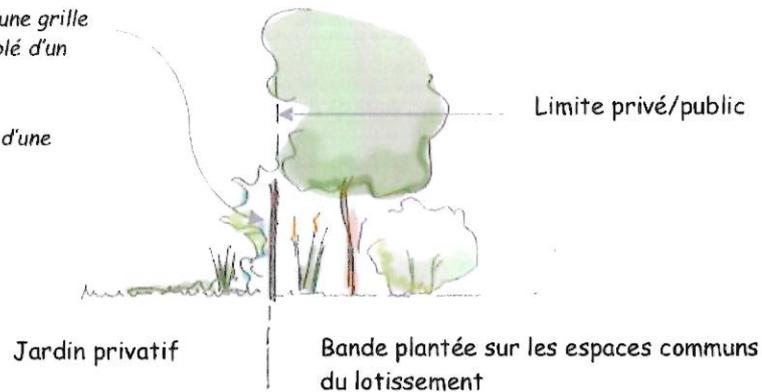
- Soit d'un muret maçonné enduit deux faces (finition en harmonie avec la maison) ou en pierre, d'une hauteur limitée à 0,80m, surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,50m, et

Service Urbanisme - Pornic
16 FEV. 2023
ARRIVÉE

obligatoirement doublé d'un accompagnement paysager pouvant associer vivaces, arbustes, plantes grimpantes, dans le respect de la végétation en place sur les espaces communs,

- Soit d'un grillage simple torsion de type « grillage à moutons » obligatoirement doublé d'une haie ou de plantes grimpantes destinées à dissimuler le grillage.

*Muret surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif ajouré et doublé d'un accompagnement paysager ou
Grillage obligatoirement doublé d'une haie ou de plantes grimpantes*



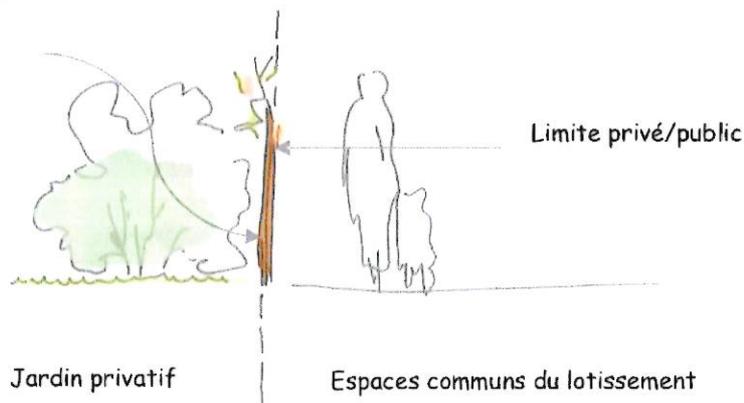
Limite de type 1bis :

Par rapport à la voie interne du lotissement, les limites de type 1bis sont au contact d'un espace commun ne comportant pas de plantations.

Le traitement de la limite de type 1bis est à charge acquéreur et sera constitué au choix :

- Soit d'un muret maçonné enduit deux faces (finition en harmonie avec la maison) ou en pierre, d'une hauteur limitée à 0,80m, surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,50m, et doublée d'un accompagnement paysager pouvant associer vivaces, arbustes, plantes grimpantes,
- Soit d'un grillage simple torsion de type « grillage à moutons » obligatoirement doublé d'une haie. Dans ce cas, le grillage ne devant pas demeurer visible depuis l'espace commun, il sera implanté en retrait de 50cm par rapport à l'alignement, les plantations étant réalisées en quinconce de part et d'autre du grillage.

*Muret surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif ajouré et doublé d'un accompagnement paysager ou
Grillage obligatoirement doublé d'une haie*



Service Urbanisme - Pornic

16 FEV. 2023

ARRIVÉE

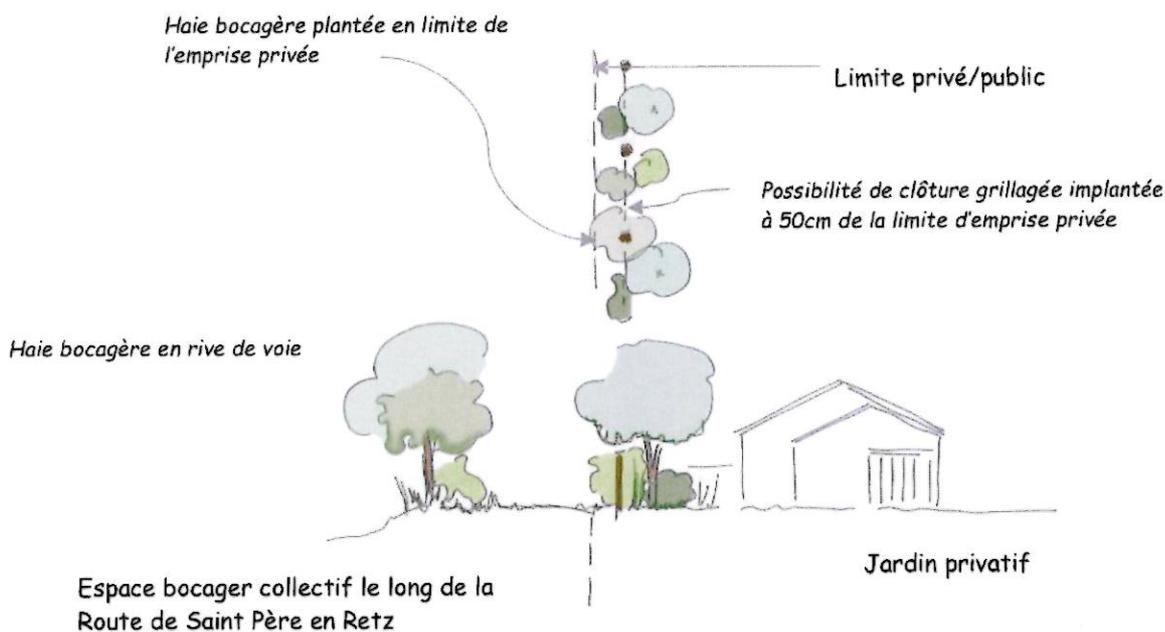
Limite de type 2 :

Les limites de type 2 correspondent aux limites de lots en bordure de l'espace bocager collectif aménagé le long de la route de Saint Père en Retz. L'aménagement de cet espace tend à conforter l'ambiance champêtre à l'interface ville/campagne.

Le traitement de la limite de type 2 est à charge acquéreur et sera constitué :

- D'une haie de type bocagère* plantée à la limite de l'emprise privée. Cette haie comportera une strate arbustive et une strate arborée selon la palette du Cahier de recommandations du PLU, rubrique « haies séparatives bocagères » du chapitre « Extensions urbaines et pavillonnaires ».
- La haie pourra être accompagnée d'un grillage simple torsion de type « grillage à moutons ». Dans ce cas, le grillage ne devant pas demeurer visible depuis l'espace bocager collectif, il sera implanté en retrait de 50cm par rapport à la limite de l'emprise privée, les plantations étant réalisées en quinconce de part et d'autre du grillage.

Ce dispositif pourra être interrompu en cas d'implantation de la maison et/ou de l'annexe sur cette limite, dans le respect de l'emprise constructible.



Service Urbanisme - Pornic
16 FEB. 2023
ARRIVÉE

Service Urbanisme - Pornic
16 FEB. 2023
ARRIVÉE

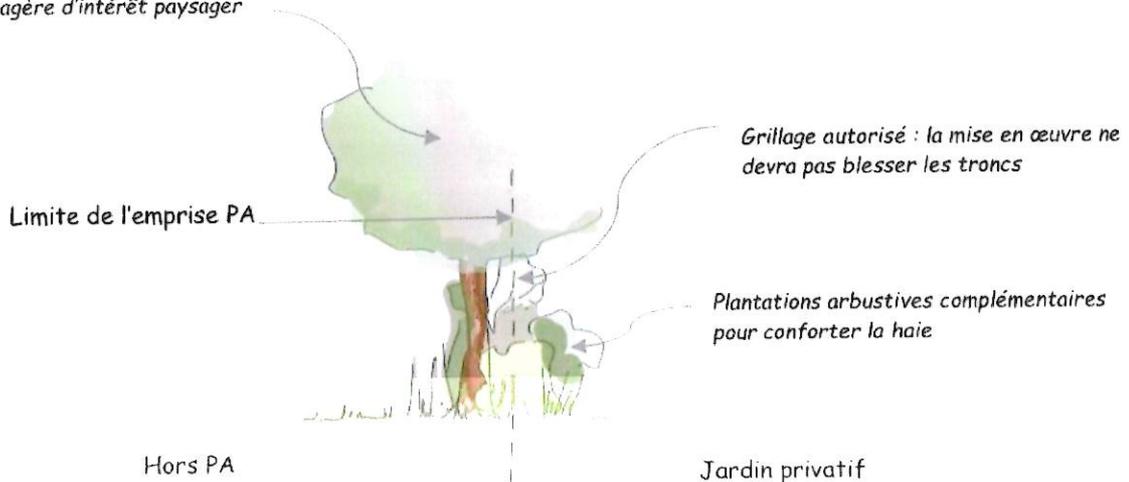
Limite de type 3 :

Les limites de type 3 correspondent aux limites de lots bordées par une haie d'intérêt paysager. Elles seront végétalisées et doivent permettre la circulation de la petite faune entre parcelles mitoyennes : un passage libre de 8cm est exigé au ras du sol pour le passage de la petite faune.

Le traitement de la limite de type 3 vise à valoriser la haie et préserver les arbres. Il sera à charge acquéreur et constitué :

- De plantations arbustives complémentaires pour conforter la haie naturelle existante, essences choisies dans la palette végétale locale du Cahier de recommandations du PLU, rubrique « haies séparatives bocagères » du chapitre « Extensions urbaines et pavillonnaires ».
- Dans le respect des arbres présents dans la haie, la haie pourra être accompagnée d'un grillage simple torsion de type « grillage à moutons ». Dans ce cas, le grillage sera implanté de telle sorte qu'il ne blesse pas les troncs et ne porte pas atteinte à la pérennité des arbres présents.

Haie bocagère d'intérêt paysager



Limite de type 4 :

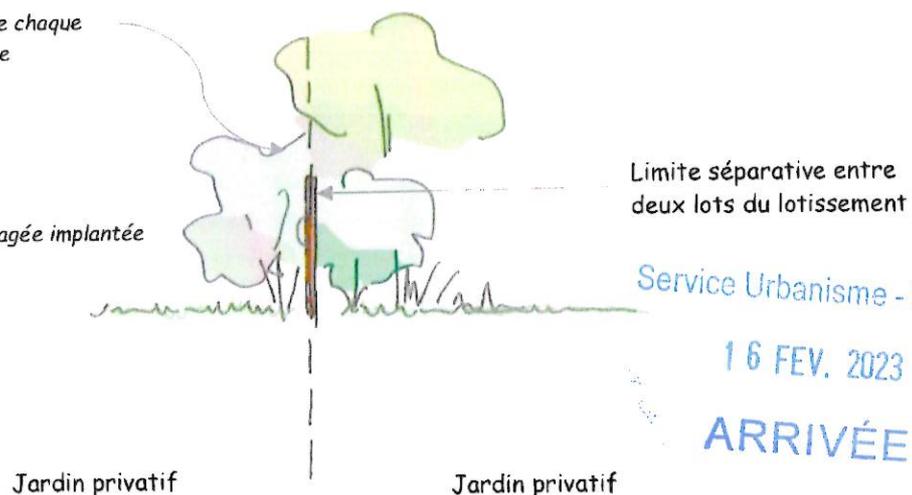
Les limites de type 4 correspondent aux limites séparatives* entre lots. Elles seront végétalisées et doivent permettre la circulation de la petite faune entre parcelles mitoyennes : un passage libre de 8cm est exigé au ras du sol pour le passage de la petite faune.

Le traitement des limites de type 4 est inspiré par l'esprit de « hameau-jardin ». Il est à charge acquéreur et sera constitué :

- De plantations de haies de type bocagères* composées de deux strates végétales locales selon la palette du Cahier de recommandations du PLU, rubrique « haies séparatives bocagères » du chapitre « Extensions urbaines et pavillonnaires ».
- Les haies pourront être accompagnées d'un grillage simple torsion de type « grillage à moutons ».

Haie bocagère à planter de chaque côté de la limite séparative

Possibilité de clôture grillagée implantée sur la limite séparative



Service Urbanisme - Pornic

16 FEV. 2023

ARRIVÉE

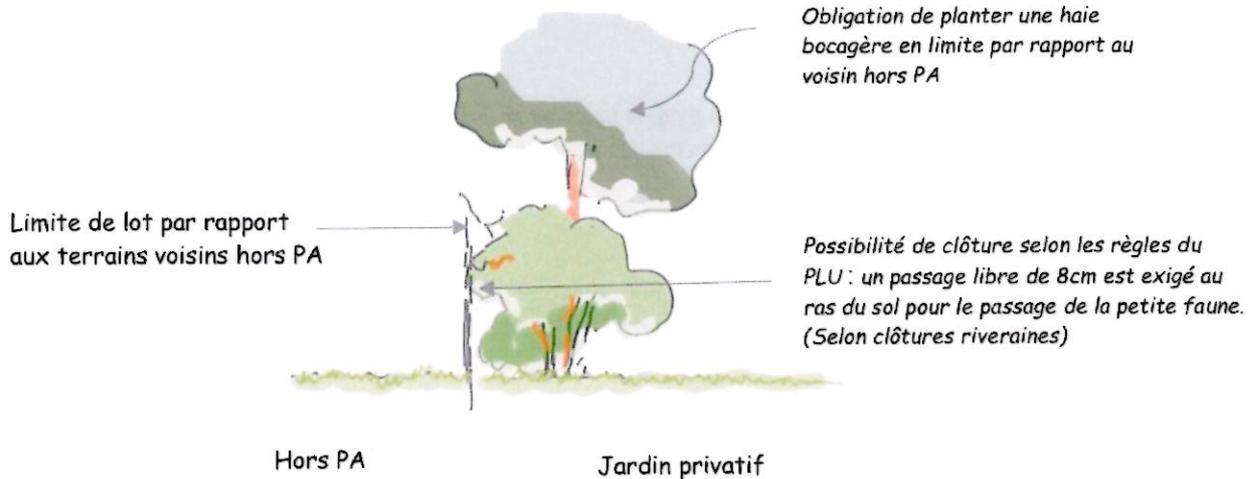
Limite de type 5 :

Les limites de type 5 correspondent aux limites de l'opération par rapport aux terrains voisins, hors lotissement, et participent au maillage bocager préservé. Le traitement sera à dominante végétale et permettra, en fonction des clôtures riveraines, la circulation de la petite faune vers les parcelles mitoyennes.

Le traitement des limites de type 5 est à charge acquéreur et sera constitué :

- De la plantation en limite de lot d'une haie de type bocagère composée de deux strates végétales locales selon la palette du Cahier de recommandations du PLU, rubrique « haies séparatives bocagères » du chapitre « Extensions urbaines et pavillonnaires ».
- Les haies pourront être accompagnées d'un dispositif de clôture selon les règles du PLU.

Ce dispositif pourra être interrompu en cas d'implantation de la maison et/ou de l'annexe sur cette limite, dans le respect de l'emprise constructible.



Pour toutes les typologies de limites :

- La hauteur de la clôture ne dépassera pas 1,50m sur voies et emprises publiques, 1,80m en limites séparatives*.
- Les essences des plantations seront choisies dans la palette du Cahier de recommandations du PLU, rubrique « haies séparatives bocagères » du chapitre « Extensions urbaines et pavillonnaires ».
- Les occultants PVC de type lamelles, lattes à tresser ou bâches sont interdits.

Service Urbanisme - Pornic
16 FEV. 2023
ARRIVÉE

7.3 – VEGETALISATION OU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES*

Le traitement des espaces libres* doit assurer une composition paysagère conçue comme un accompagnement des constructions, et ce, quelle que soit la taille de la parcelle.

Les aménagements extérieurs des constructions tels que les accès, terrasses, cheminements, ... doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

Marge paysagère

La marge de recul inconstructible de 5m portée au PA4 sera traitée en « marge paysagère » pour les lots 3 à 10 :

- Elle sera constituée à 60% minimum d'un espace de pleine terre* (Cf tableau de division du terrain page 2 du présent règlement.)
- Elle sera traitée en espace planté* (arbres, arbustes, vivaces,)

Végétation existante

Les lots 8 et 9 sont marqués par la présence d'une haie d'intérêt paysager en limite du site :

- o Toute construction est interdite dans la marge non aedificandi identifiée au PA4 et destinée à préserver la végétation existante et d'intérêt paysager.

Obligation de pleine terre*

Tout projet de construction doit comprendre un pourcentage de pleine terre * : le tableau de division donne la surface de pleine-terre minimale obligatoire pour chaque lot.

Coefficient de naturalité*

Tout projet de construction doit comprendre une proportion du surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites « surfaces éco-aménagées »* qui s'applique au terrain d'assiette du projet.

Le coefficient de naturalité* donné par lot est un minimum à atteindre.

Le mode de calcul est donné à l'annexe 1 « *fiche explicative Coefficient de naturalité* ».

	Haie d'intérêt paysager	Obligation de planter une haie bocagère en fond de lot	Coefficient de naturalité
Lot 1		<input checked="" type="checkbox"/>	0,5
Lot 2		<input checked="" type="checkbox"/>	0,5
Lot 3			0,5
Lot 4			0,5
Lot 5		<input checked="" type="checkbox"/>	0,5
Lot 6		<input checked="" type="checkbox"/>	0,5
Lot 7		<input checked="" type="checkbox"/>	0,5
Lot 8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5
Lot 9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5
Lot 10		<input checked="" type="checkbox"/>	0,5

- Lot concerné par des règles particulières liées à la protection et la valorisation des paysages.

Service Urbanisme - Pornic

16 FEV. 2023

ARRIVÉE

Les haies d'intérêt paysager

Il s'agit de haies remarquables identifiées dans le diagnostic du site et qui doivent être conservées.

Les haies bocagères à créer

Des haies de type bocagères devront être créées en pourtour de l'îlot par les acquéreurs des lots concernés. (Cf Pièce PA-10b_Plan de traitement des limites et Typologie des limites pages 5 à 8 du présent règlement).

8 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Voir PLU opposable

Précisions particulières à l'opération en complément des règles du PLU :

Pour faciliter le stationnement privé en dehors des voies publiques, chaque acquéreur sera tenu de réaliser sur sa parcelle une aire de stationnement non close de 25,00 m² utiles minimum, dite « *place de midi* ».

Cette aire de stationnement non close sera aménagée en relation directe avec l'accès véhicules de la parcelle et traitée de manière à respecter le pourcentage de pleine terre demandé dans la marge paysagère.

En sus des « *places de midi* » indiquées sur le plan de composition, le nombre d'emplacements à prévoir est donné par le PLU.

Service Urbanisme - Pornic
16 FEV. 2023
ARRIVÉE

ANNEXE 1 : Fiche explicative Coefficient de naturalité

Le coefficient de naturalité : pour protéger et intensifier la place de la nature en ville

Le Coefficient de Naturalité est un coefficient (compris entre 0 et 1) qui décrit la proportion des surfaces favorables à la nature par rapport à la surface totale d'une parcelle. Ce sont les surfaces qui seront appelées /correspondent « surfaces éco-aménagées ».

Le coefficient de naturalité donne une obligation de résultat par rapport à un indicateur chiffré. Plus la surface est éco-aménagée, moins elle est imperméabilisée, et donc, plus le coefficient de naturalité se rapproche de 1.

Comment se calcule le Coefficient de naturalité à l'échelle de la parcelle ?

• **Le Coefficient de Naturalité se calcule au moment de l'élaboration du projet de construction :**

$$\text{Coefficient de Naturalité} = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Surface éco-aménagée = Somme des surfaces favorables à la naturalité sur la parcelle, pondérées par un **ratio** qui tient compte de la diversité des qualités environnementales

• **Exemple de calcul pour un projet de construction sur un terrain d'une superficie inférieure à 500 m² :**

Surface	Surface éco-aménagée	Surface totale	Coefficient de Naturalité	Description
60	72	220	1,2	Pleine terre végétalisée (coefficient 2)
10	90		0,9	Pleine terre engazonnée (coefficient 0,9)
60	40	100	0,5	Surface minérale perméable (coefficient 0,5)
40	0		0	Surface imperméable (coefficient 0)
9	0	17,5	0,2	Surface recouverte de terre végétale d'épaisseur inférieure à 40 cm (coefficient 0,2)
8,5	17,5		0,5	Surface recouverte de terre végétale d'épaisseur supérieure à 40 cm (coefficient 0,5)
400	273,5	400		Surface totale de la parcelle. Ne prend pas en compte les surfaces bâties qui s'ajoutent.

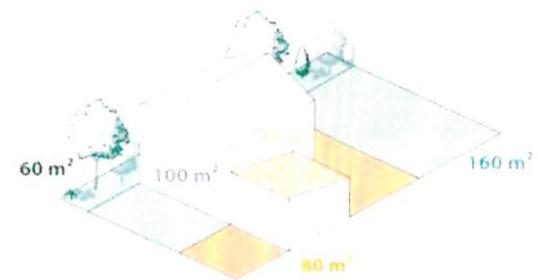
Surface de surface éco-aménagée : 273,5 m²

Coefficient de Naturalité : 0,68

Pourcentage de pleine terre : 55%

Servant Urbanisme - Pornic
13 FEV. 2023
ARRIVÉE

- Surfaces de pleine terre
 - Pleine terre végétalisée (coef 2)
 - Pleine terre engazonnée (coef 0,9)
- Surface minérale perméable (coef 0,5)
- Surface recouverte de terre végétale d'une épaisseur supérieure à 40 cm (coef 0,5)
- Surface recouverte de terre végétale d'une épaisseur inférieure à 40 cm (coef 0,2)
- Surface imperméable (coef 0)



Taille parcelle : 400 m²
Imperméabilisation et construction : 100 m²
Surface de pleine terre : 220 m²
Surface éco-aménagée : 274 m²

Coefficient de naturalité : 0,68
Pourcentage de pleine terre : 55%

Objectifs de 0,5 et 50% respectés

ANNEXE 2 : Lexique

L'emploi de certains mots doit être explicité afin d'assurer la lisibilité du document et permettre l'information éclairée des pétitionnaires. La fiche technique n°13 en date du 27 juin 2017, éditée par la DHUP et dénommée « lexique national d'urbanisme » est le document de référence pour la définition des termes employés dans le présent règlement. Ces définitions sont susceptibles d'évolution et n'ont donc pas de valeur réglementaire.

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc...

Annexe

Construction secondaire accolée ou non à la construction principale, d'une surface inférieure à celle-ci et ne constituant pas une extension. Les serres n'en font pas partie.

Coefficient de naturalité

Le coefficient de naturalité est le rapport entre les surfaces éco-aménagées, pondérées selon leur nature, et la surface totale du terrain considéré.

Deux types de surfaces sont distingués :

→ Les surfaces imperméables ;

→ Les surfaces éco aménagées comprenant les surfaces semi-perméables, perméables, les espaces verts sur dalle ou toiture et les surfaces de pleine terre.

Eco-aménagée (surface)

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la biodiversité sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales :

	Nature de la surface	Coefficient de pondération	Définition/exemples
Pleine terre	Végétalisée (avec plantations arbustives ou arborées)	1,2	Voir définition « pleine terre »
	Pleine terre engazonnée	0,9	
Surface au sol minérale	Perméable	0,5	Matériaux perméables ou drainants type sols sablés, surfaces empierrées ou gravillonnées, dalles alvéolées, mélange terre pierre, béton drainant ou encore lames de bois (dans le cas des terrasses par exemple)
	Surface imperméable	0	Comprend l'emprise des bâtiments, les surfaces en asphalte, enrobé ou en béton
Surface recouverte de terre végétale	Surface recouverte de terre végétale épaisseur < 40cm	0,2	Correspond à des toitures terrasses, dalles de parking ...
	Surface recouverte de terre végétale épaisseur > 40cm	0,5	

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espace libre

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions.

Service Urbanisme - Pornic
16 FEV. 2023
ARRIVÉE

Haie Bocagère

Continuité végétale généralement linéaire, délimitant le plus souvent une propriété ou une parcelle. Elle peut être constituée d'une strate herbacée, arbustive ainsi que d'arbres.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque :

- Cet espace se situe en dehors de l'emprise des constructions existantes ou projetées.
- Les éventuels aménagements et ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement direct de son sous-sol à la nappe phréatique. Les espaces de pleine terre doivent être soit végétalisés en surface, soit laissés à l'état naturel, soit jardinés ou cultivés.
- C'est un sol qui a conservé toutes ses fonctions écologiques.

Revêtement perméable

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, de pavés posés sur lit de sable, les surfaces empierrées, les sols sablés, les dalles alvéolées engazonnées, les lames de bois, les mélanges terre/pierre (liste non exhaustive).

Terrain naturel

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux de déblai ou de remblai entrepris la réalisation du projet. Cela correspond à la cote NGF du terrain naturel avant travaux, avant-projet.

Service Urbanisme - Pornic

16 FEV. 2023

ARRIVÉE