

Mon agglo facile

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL



*MODE
D'EMPLOI*

agglo-carene.fr



CARENE Saint-Nazaire
agglomération

Som- mai- te

1

Le PLUi et vous 4

- ▶ Vous avez un projet ?
- ▶ Le PLUi et le territoire
- ▶ Le PLUi au quotidien

2

Votre projet en 3 étapes 10

- ▶ Consultez le PLUi et vérifiez si votre projet est réalisable
- ▶ Remplissez la bonne demande d'autorisation
- ▶ Déposez votre dossier

3

Infos pratiques 24

- ▶ Contacts & ressources
- ▶ Lexique



Édito



Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document fondamental pour le développement du territoire : il détermine en effet les caractéristiques de l'aménagement urbain ainsi que l'utilisation et l'occupation des sols pour 10 ans.

Chacun·e -particulier, professionnelle, entreprise- doit s'y référer pour connaître les droits à construire de sa parcelle et les conditions à remplir pour son projet de construction ou de rénovation.

Adopté en 2020, le PLUi résulte d'une démarche volontariste des élu·es des dix communes de la CARENE. Des objectifs clairs ont ainsi été posés : répondre aux besoins spécifiques de développement de chaque commune ; garantir un cadre de vie de qualité ; concilier l'urbanisation des espaces (habitat et activités économiques) avec la protection des milieux naturels et agricoles.

C'est une vision du territoire déterminée, solidaire et équilibrée qui nous guide. En tant qu'habitante et habitant, le projet que vous portez participe lui aussi à l'avenir harmonieux de l'agglomération.

Car c'est ensemble que nous ferons évoluer dans la bonne direction l'environnement dans lequel nous voulons vivre et que nous transmettrons aux générations futures.

David Samzum
Président de la CARENE

Le PLUi

et vous



Vous avez un projet ?

Où et comment construire, rénover, aménager... ?
Vous souhaitez réaliser une extension, une piscine
ou un abri de jardin ?
Changer la couleur de votre façade ou installer une clôture ?

Toutes les réponses à vos questions se trouvent dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE : c'est « LE » document de référence en matière d'aménagement des espaces et d'utilisation des sols. Une boîte à outils remplie d'infos dont le but est de promouvoir un urbanisme de qualité, durable et solidaire !

À NOTER

Avant de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme, prenez connaissance du PLUi pour savoir si votre projet de travaux est réalisable.

> Directement sur Internet :

www.agglo-carene.fr/lagglomeration/le-plui

> Au service urbanisme de la mairie de votre commune : coordonnées complètes en page 25.



“

Ce guide pratique a été pensé pour vous accompagner pas à pas dans vos démarches, vous aider à vous familiariser avec les règles d'urbanisme, à formaliser vos demandes administratives et à mieux comprendre le rôle essentiel du Plan local d'urbanisme Intercommunal.

Jean-Michel Crand
Vice-Président de la CARENE
en charge de l'urbanisme,
de la stratégie et action foncière

LE SAVIEZ-VOUS ?

La Ville de Saint-Nazaire est à l'initiative d'une démarche innovante, la signature d'une Charte qui incite les professionnelles de la construction à aller plus loin en terme de qualité des logements et à tendre vers l'exemplarité écologique. **Consulter la charte de la qualité et de la transition écologique sur saintnazaire.fr**



Le PLUi et le territoire

Le PLUi détermine des règles de construction mais pas seulement : il renforce la préservation des espaces naturels et agricoles. Dans les 10 communes de la CARENE, le PLUi traduit l'équilibre à assurer entre aménagement urbain et environnement. Un de ses objectifs ? Organiser une gestion économe et durable des espaces.



UN TERRITOIRE UNIQUE PAR LA PRÉSENCE DE L'EAU, RICHE DE SA DIVERSITÉ, 10 COMMUNES.

318 km²
de superficie

+ de **127 000**
habitants

69 000
logements

58 500
emplois

Campagne bocagère

Bocage & habitat

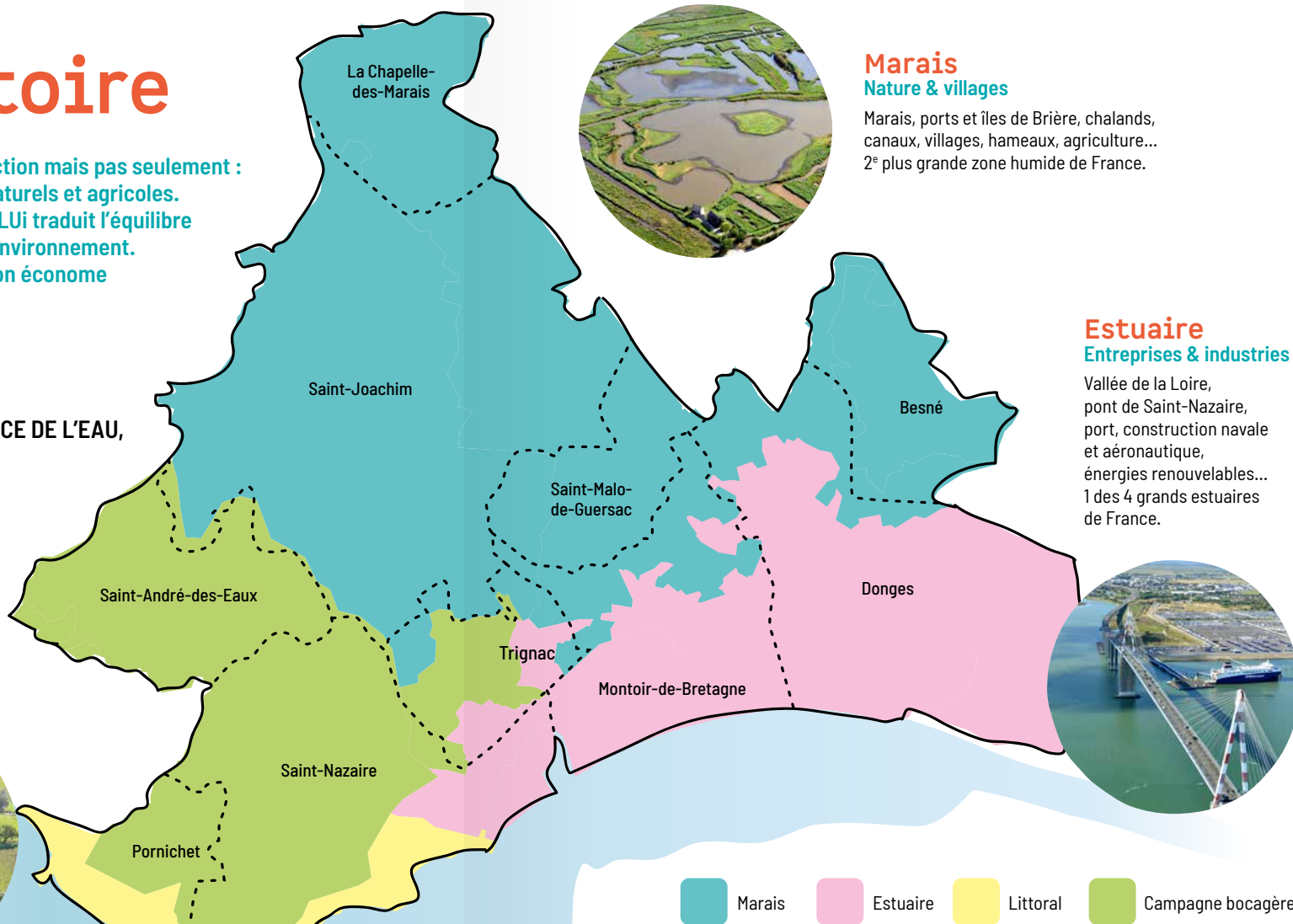
Haies, terres agricoles, prairies et mares, corridors écologiques... Un PEAN.



Littoral

Tourisme & urbanité

Villes balnéaires, quartiers résidentiels, fronts de mer, pêcheries, sentiers, hippodrome, cité sanitaire, jardins... 20 km de façade littorale, 23 plages.



Le PLUi au quotidien

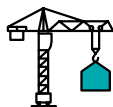
Se loger, se déplacer, travailler, faire du sport, se promener...
le PLUi contribue à améliorer votre qualité de vie et à faire évoluer le territoire.
Petit panorama de son champ d'action dans la vie de tous les jours.



Habitat

Permettre à chacun de bien se loger
et renforcer la mixité sociale.

Ex : compléter l'offre existante pour mieux répondre aux besoins des jeunes ménages, des étudiants et des personnes âgées, ainsi qu'à l'évolution des familles.



Urbanisme

Construire la ville autrement,
pour économiser et optimiser le foncier.

Ex : réduire de 35 % la consommation de foncier d'ici à 2030.



Patrimoine

Mettre en valeur le patrimoine
et ses spécificités architecturales.

Ex : préserver les 3 600 bâtis « d'intérêt patrimonial » du territoire.



Cadre de vie

Développer la nature en ville
et accompagner la qualité architecturale.

Ex : protéger les arbres et veiller à une bonne insertion des projets dans le tissu existant.



Commerces

Redynamiser les centres-villes
et les cœurs de quartiers.

Ex : pérenniser les locaux commerciaux au rez-de-chaussée des immeubles.



Mobilités

Favoriser les modes actifs
et le développement des transports en commun.

Ex : réserver des espaces pour de nouvelles voies de bus, pistes cyclables, cheminements piétons.



Agriculture

Favoriser l'agriculture locale
et les circuits courts.

Ex : préserver durablement les zones agricoles et sécuriser l'installation de nouveaux producteurs.



Environnement

Préserver la biodiversité.

Ex : promouvoir « une trame verte et bleue », c'est-à-dire préserver les espèces animales et végétales du territoire à l'aide de corridors et de réservoirs écologiques.



Activités économiques

Diversifier et conforter
les secteurs créateurs d'emplois.

Ex : réserver plusieurs dizaines d'hectares à l'agrandissement des zones portuaires, aéronautiques, industrielles et artisanales.



Énergies

Réduire les consommations d'énergies
et favoriser les énergies renouvelables.

Ex : inciter à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable dans les nouveaux projets.



CONTRE LES IDÉES REÇUES

Le PLUi, c'est :

- un document qui gère le droit du sol pour tous (particuliers, architectes, entreprises...), élaboré en concertation avec la population, les acteurs locaux, l'État et les différentes institutions publiques...
- un projet d'intérêt général... et non la somme des intérêts particuliers
- des règles qui concernent l'ensemble du territoire, y compris les espaces naturels et agricoles... et pas seulement les zones construites ou à urbaniser

Votre projet en 3 étapes



1

Consultez le PLUi et vérifiez si votre projet est réalisable

- repérez votre parcelle sur le plan de zonage
- prenez connaissance des règles
- parcourez les annexes

OÙ CONSULTER LE PLUi ?

- > Directement sur Internet :
www.agglo-carene.fr/lagglomeration/le-plui
- > À la mairie de votre commune :
coordonnées complètes en page 25



2

Remplissez la bonne demande d'autorisation

DES AGENT·ES À VOTRE ÉCOUTE

Vous avez un projet de construction, de rénovation, d'aménagement ou d'acquisition ?

Même si ce n'est encore qu'une idée, n'hésitez pas à prendre contact avec le service Urbanisme de votre commune.

À chaque étape de votre projet, un·e agent·e saura vous informer, vous aider à vérifier la faisabilité de votre projet par rapport au PLUi et vous préciser le type d'autorisation d'urbanisme dont vous aurez besoin.

Retrouvez toutes les coordonnées en page 25.

3

Déposez votre dossier

ÉTAPE 1

Consultez le PLUi et vérifiez si votre projet est réalisable

a. repérez votre parcelle sur le plan de zonage



Pour tout projet, vous devez avant tout connaître la zone dans laquelle se situe votre terrain. Elle est indiquée sous la forme d'un code lettre et chiffre qui renvoie à une vocation et un règlement de zone spécifiques.

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en quatre zones :

- U comme « urbaine »
- AU comme « à urbaniser »
- A comme « agricole »
- N comme « naturelle »



Ces différentes catégories sont elles-mêmes divisées pour tenir compte de la vocation dominante (habitat, équipements, économie...) et des spécificités locales.

Les principales zones d'habitat

UA	Centres villes
UB	Secteurs pavillonnaires
UH	Secteurs ruraux des villages et hameaux
UI	Secteurs des ceintures des îles de Brière
UL	Secteurs littoraux



Ensuite, regardez si votre parcelle est concernée par d'autres prescriptions.

Grâce à la légende du plan, vous pourrez facilement voir s'il existe des prescriptions complémentaires sur votre parcelle, telles qu'un emplacement réservé, un espace boisé classé, une zone humide ou un bâti patrimonial à préserver, une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), une Servitude d'utilité publique (SUP), etc.

Des règles spécifiques à la mixité sociale, au stationnement et aux risques naturels et technologiques peuvent également y être indiquées.

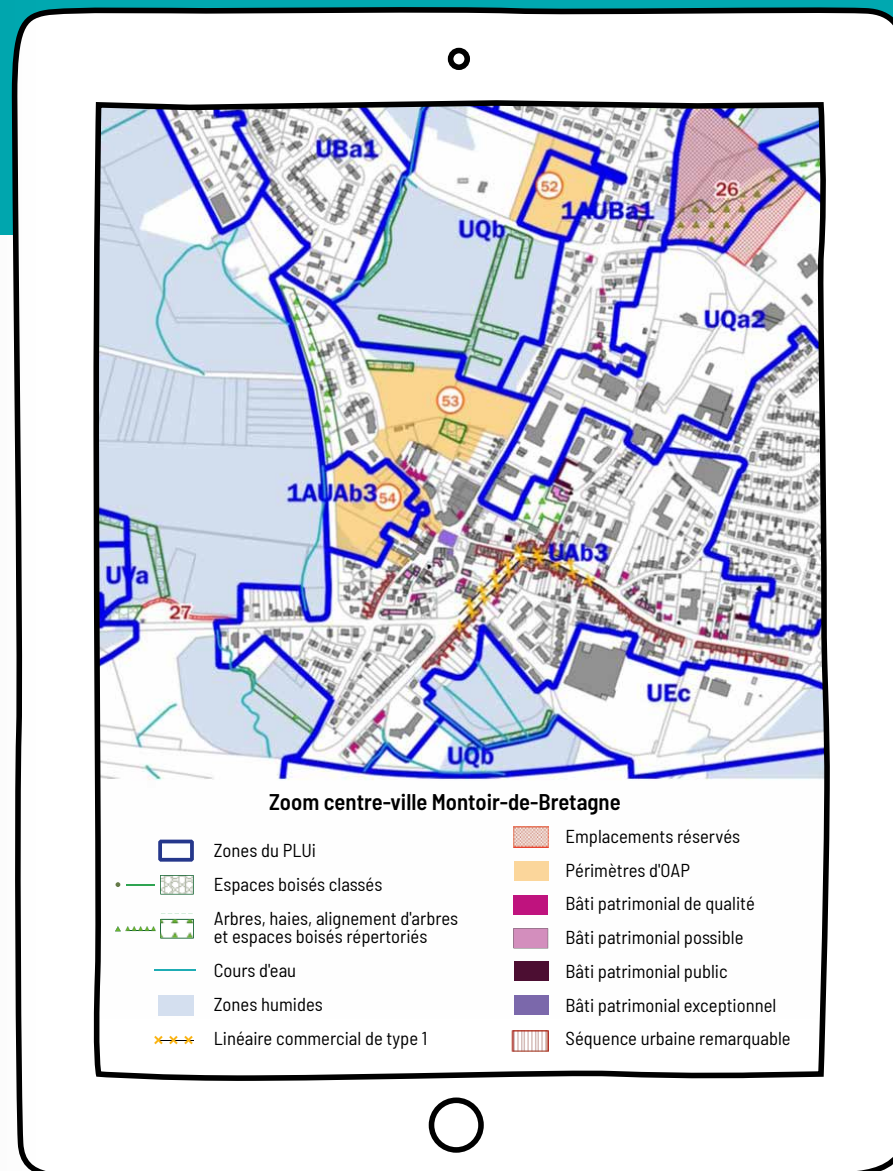
Le plan de zonage

Repérez votre terrain sur la [carte interactive disponible en ligne](#) pour connaître le zonage associé.



www.agglo-carene.fr/lagglomeration/le-plui

Sur le plan ci-dessous, par exemple, sont indiquées les informations suivantes :



b. prenez connaissance des règles

Pour connaître les droits à construire de votre parcelle, référez-vous au règlement écrit correspondant.

Il regroupe, pour chaque zone du territoire délimitée sur le plan de zonage, les règles applicables à l'usage du sol de votre terrain. Pour connaître alors l'ensemble des règles qui concernent votre parcelle, vous devez consulter les deux parties du règlement écrit :

> Les dispositions générales

> Le règlement de zone

L'une ne va pas sans l'autre !



> Les dispositions générales

Protections du patrimoine et des arbres, dispositions liées aux risques naturels ou technologiques, application de la loi littoral, charte de coloration des bâtiments... : si votre parcelle fait l'objet d'une prescription identifiée sur le plan de zonage, consultez les dispositions générales applicables dans les premières pages du règlement écrit.

LA LOI LITTORAL

Entrée en vigueur le 5 janvier 1986, la loi relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », vise à encadrer l'aménagement des côtes françaises pour les protéger des excès de l'urbanisation et permettre le libre accès du public aux sentiers littoraux. Quatre communes de l'agglomération sont concernées par cette loi littoral : Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire. Attention, des prescriptions complémentaires et spécifiques existent donc pour ces territoires.

> Le règlement de zone

Il est divisé en trois parties qui répondent à des questions concrètes :

Où pouvez-vous construire ?



Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités interdites ou soumises à condition.

Comment insérer votre construction dans son environnement ?



Emprise au sol, implantation, hauteur, traitement paysager, clôtures, stationnement...

Comment vous raccorder aux réseaux ?



Desserte par les voies, eaux, électricité...

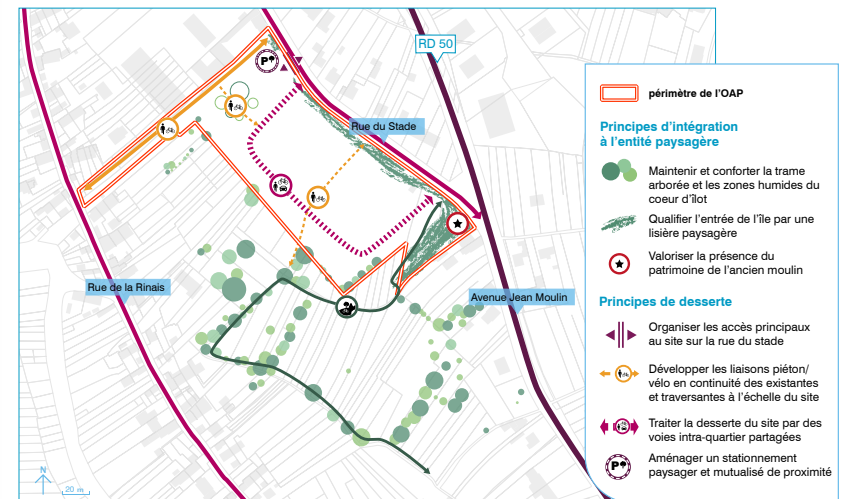
Examinez les règles spécifiques qui y sont décrites et leurs modalités d'application.

ZOOM SUR LES SECTEURS SOUMIS À OAP !

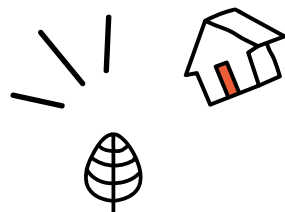
Certains secteurs du territoire font l'objet d'une intention particulière. Ils bénéficient alors d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), c'est-à-dire d'un cadre d'aménagement pour favoriser l'insertion de nouvelles constructions dans l'environnement existant.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Aignac 45
Saint-Joachim



c. consultez les annexes



Il vous sera également utile de regarder les annexes. Elles comportent de précieuses informations à prendre en compte lors de votre projet de construction.

> Les Servitudes d'utilité publique (SUP)

Fixées par l'État, les SUP affectent l'utilisation des sols en interdisant ou en limitant les constructions, et touchent les domaines de :

- la conservation du patrimoine
- l'utilisation de certaines ressources et équipements
- la défense nationale
- la salubrité et la sécurité publique

Il s'agit entre autres de celles relatives aux Plans de prévention des risques technologiques et littoraux (PPRT/PPRL), aux Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et aux monuments historiques.

> Les périmètres spécifiques

Des périmètres spécifiques peuvent en plus être instaurés par la puissance publique afin de mieux accompagner l'évolution du territoire, par exemple :

- périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption
- périmètres soumis à la taxe d'aménagement
- périmètres de Protection des espaces agricoles et naturels (PEAN)
- Règlements locaux de publicité (RLP)
- Zonages d'assainissement d'eaux pluviales et d'eaux usées (ZAEP/ZAEU)

> Les annexes informatives

Elles regroupent notamment différentes chartes, par exemple, sur les clôtures, les essences végétales, les chaumières, les pêcheries, les arbres, le patrimoine, etc.

Élaborées pour guider les habitants dans leurs choix, elles vous apportent des précisions pour améliorer votre projet d'aménagement ou de construction.

Monument historique
Usine élévatoire



Pêcheries



Périmètre de protection d'espaces agricoles et naturels (PEAN)

Vous aussi, participez à l'amélioration du cadre de vie. Une autre manière de concevoir votre projet.

Pour mieux prendre en compte la transition écologique et favoriser un territoire où il fait bon vivre, le PLUi introduit de nouvelles dispositions à caractère environnemental et patrimonial et propose divers outils pour améliorer votre projet.



➔ Végétalisation des parcelles

Le but :

Éviter le tout enrobé et participer aux objectifs de limitation du ruissellement des eaux de pluie, de lutte contre l'érosion de la biodiversité locale ou bien encore de réduction de l'effet de l'îlot de chaleur urbain.

Comment ?

Dans chaque zone, le règlement du PLUi met en place un Coefficient de biotope par surface (CBS) à atteindre qui désigne la part du terrain à consacrer à la nature. Espace de pleine terre, aire minérale perméable, treillis engazonné pour le stationnement, végétalisation des façades et des toitures sont autant de moyens pour y parvenir.

➔ Préservation du patrimoine bâti

Le but :

Maintenir et renforcer l'identité du territoire par la mise en valeur des spécificités architecturales des constructions et permettre leur modernisation dans le respect de leur caractère patrimonial.

Comment ?

Plus de 3600 bâtis, en plus des protections patrimoniales déjà existantes (AVAP, monuments historiques...), ont été identifiés au plan de zonage et doivent être conservés. Pour leur permettre d'évoluer, les travaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur patrimoniale. Le PLUi vient proposer des recommandations en matière de travaux de rénovation.

➔ Ravalement harmonieux des façades

Le but :

Préserver les identités diverses en guidant les habitant-es dans leur choix de coloration pour leur projet de ravalement de façade ou de construction neuve qui doit rester en accord avec le paysage alentour.

Comment ?

Le PLUi contient une Charte de coloration qui propose une palette pour le choix des couleurs des façades, des modénatures, des ferronneries, des menuiseries... Possibilité de conseils et de financement (ecorenove-carene.fr).

➔ Préservation du patrimoine naturel

Le but :

Protéger, mettre en valeur les éléments naturels et démontrer leur intérêt paysager et écologique et leur rôle dans la biodiversité.

Comment ?

En ville ou à la campagne, arbres, haies, zones humides, cours d'eau, mares, chettes sont autant d'éléments identifiés au plan de zonage et qui doivent être conservés. Par ailleurs, le PLUi propose une liste des essences végétales (PNRB) et littorales à prioriser.

Après avoir pris connaissance du PLUi et affiné votre projet, vous devez effectuer une demande d'autorisation d'urbanisme. En fonction de la nature de vos travaux, les formulaires à remplir peuvent varier !



RECOURS À UN ARCHITECTE LE SAVIEZ-VOUS ?

Le recours à un architecte est nécessaire :

- pour la construction d'une maison d'une surface de plancher supérieure à 150 m²
- pour agrandir une construction existante dont la surface de plancher ou l'emprise au sol dépasserait les 150 m² après travaux

ZOOM SUR LES SANCTIONS ENCOURUES

Attention, construire ou modifier un bâtiment ou un ouvrage sans avoir obtenu au préalable une autorisation d'urbanisme constitue une infraction ! Il en est de même si vous ne respectez pas les termes de l'autorisation d'urbanisme accordée. Ces infractions sont passibles de sanctions telles qu'une amende ou une obligation de remise en état. Sachez qu'il est possible de demander une autorisation d'urbanisme a posteriori pour régulariser une situation.

Type de travaux ou d'aménagements	Formulaire à remplir	Délai d'instruction
Travaux créant une nouvelle surface de plancher ou emprise au sol : - de 5 à 20 m ² (annexe, abri de jardin...) - de 5 à 20 m ² en zone A et N pour des extensions (qui ne portent pas la surface de plancher à plus de 150 m ² au total) - de 5 à 40 m ² en zone U pour des extensions (qui ne portent pas la surface de plancher à plus de 150 m ² au total)	Déclaration préalable de travaux	1 mois*
Travaux modifiant l'aspect extérieur (ex. : changement de menuiseries extérieures, ravalement de façade...)		
Les changements de destination et de sous-destination sans ou avec travaux ne modifiant pas les structures porteuses ou la façade (ex : habitation transformée en commerce)		
Construction d'une piscine non couverte		
Édification d'une clôture		
Abattage d'arbres classés	Permis de construire	2 mois*
Construction d'une maison individuelle		
Travaux d'extension créant une surface de plancher ou d'emprise au sol de plus de 40 m ² en zone U et de plus de 20 m ² en zone A et N		
Démolition sans réalisation d'une autre construction	Permis de démolir	2 mois*
Affouillement et exhaussement de sol, lotissement (non soumis à déclaration préalable de division), aire de camping...	Permis d'aménager	3 mois*

* + 1 mois si consultation de l'Architecte des Bâtiments de France



Tous ces formulaires sont disponibles et téléchargeables sur www.service-public.fr

CERTIFICAT D'URBANISME LE SAVIEZ-VOUS ?

Avant toute demande, vous pouvez solliciter un certificat d'urbanisme :

- d'information pour obtenir des renseignements généraux sur la parcelle
- opérationnel pour connaître la faisabilité d'un projet.

Le certificat d'urbanisme vous garantit la stabilité des renseignements qu'il fournit pendant 18 mois à compter de sa délivrance.

Et après, que se passe-t-il ?

Voici les grandes étapes entre le dépôt du dossier et la fin des travaux.



*Les formulaires sont téléchargeables sur www.service-public.fr

Vous cherchez une info ?



Contacts et ressources

Vous avez une question concernant les droits à construire d'une parcelle, votre projet ou le type de dossier à déposer :

Mairie de Besné

15 Place de l'Église
44160 Besné
☎ 02 40 01 30 13
✉ contact@besne.fr

Mairie de La Chapelle-des-Marais

16 rue de la Brière
44410 La Chapelle-des-Marais
☎ 02 40 53 22 02
✉ urbanisme@lachapelledesmarais.fr

Mairie de Donges

Place Armand Morvan
BP 30
44480 Donges
☎ 02 40 45 79 79
✉ urbanisme@ville-donges.fr

Mairie de Montoir-de-Bretagne

65 rue Jean Jaurès
44550 Montoir-de-Bretagne
☎ 02 40 45 45 00
✉ urbanisme@montoirdebretagne.fr

Mairie de Pornichet

120 avenue Général de Gaulle
44380 Pornichet
☎ 02 40 11 55 55
✉ services-techniques@mairie-pornichet.fr

Mairie de Saint-André-des-Eaux

5 Place de la Mairie
BP 5
44117 Saint-André-des-Eaux
☎ 02 51 10 62 62
✉ urba@ville-st-andre-des-eaux.fr

Mairie de Saint-Joachim

64 rue Joliot-Curie
44720 Saint-Joachim
☎ 02 40 88 42 31
✉ urbanisme@saint-joachim.fr

Mairie de Saint-Malo-de-Guersac

12 rue Aristide Briand
44550 Saint-Malo-de-Guersac
☎ 02 40 91 16 94
✉ urbanisme@saintmalodeguersac.fr

Mairie de Saint-Nazaire

Place François Blancho
CS 40416
44606 Saint-Nazaire Cedex
☎ 02 40 00 41 35
✉ urba@mairie-saintnazaire.fr

Mairie de Trignac

11 place de la Mairie
44570 Trignac
☎ 02 40 45 82 25
✉ contact@mairie-trignac.fr

Vous avez des remarques, des suggestions, des réclamations, ou souhaitez vous renseigner sur les évolutions du PLUi :

CARENE Pôle Planification

4 avenue du Commandant l'Herminier
44605 Saint-Nazaire Cedex
☎ 02 40 00 40 34
✉ contactplui@agglo-carene.fr

Lexique

AVAP ou Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Outil de protection renforcée qui a pour objet de « promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces » pour des raisons d'intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique (Code du patrimoine).

AZI ou Altas de zones inondables

Document cartographique qui informe sur les zones ayant été inondées par le passé ou susceptibles de l'être.

DPC ou Droit de préemption commercial

Droit des collectivités à acheter en priorité des fonds artisanaux, des fonds de commerce ou des baux commerciaux pour les rétrocéder à des commerçants ou artisans, dans le but de sauvegarder les commerces de proximité.

DPU ou Droit de préemption urbain

Droit qui permet aux collectivités d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier considéré d'utilité publique lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu.

PEAN ou Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels

Outil de protection et de reconquête renforcées des espaces agricoles et naturels qui limite la consommation d'espaces et l'étalement urbain.

PPRL ou Plan de prévention des risques littoraux

Outil de gestion des risques naturels qui cartographie les risques de submersion marine et réglemente l'urbanisation dans les zones exposées.

PPRT ou Plan de prévention des risques technologiques

Plan qui organise la cohabitation des zones riveraines avec des sites industriels à risques. Par la mise en place de mesures préventives, il a vocation à protéger les vies humaines en cas d'accident.

RLP ou Règlement local de publicité

Document qui réglemente les possibilités d'affichage publicitaire au sein des collectivités en vue de préserver l'environnement et le cadre de vie.

SUP ou Servitude d'utilité publique

Limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol, instituées dans un but d'utilité publique : conservation du patrimoine, utilisation des ressources et équipements, défense nationale, salubrité et sécurité publique.

ZAEP ou Zonage d'assainissement des eaux pluviales et ZAEU ou Zonage d'assainissement des eaux usées

Documents identifiant les zones d'assainissement collectif et non collectif, qui visent à définir les solutions techniques les plus adaptées pour chaque parcelle en vue de la bonne gestion des eaux pluviales et eaux usées.

Mon agglo facile



PENSEZ-Y !

Vos démarches d'urbanisme en ligne !



Rendez-vous sur le site internet de votre commune



Mon agglo facile,

une série de guides à votre service

Le guide du PLU est le premier d'une série de brochures à paraître, qui vise à accompagner l'ensemble des habitantes des communes de la CARENE dans leurs démarches administratives et à fournir des infos pratiques, des modes d'emploi sur les sujets du quotidien.

CARENE

Saint-Nazaire Agglomération

4 avenue du Commandant l'Herminier

44 605 Saint-Nazaire Cedex

02 51 16 48 48

Du lundi au vendredi

8h30 à 12h30 / 13h30 à 18h



agglo-carene.fr

