PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)

Barbâtre

4. REGLEMENT
Version Arrêt

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, réuni en séance le 06/06/2018

[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

CITADIA

Contenu

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL 4

ARTICLE 1 4
ARTICLE 2 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 4
ARTICLE 3 / PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT DU P.L.U. ET DES AUTRES DISPOSITIONS LEGISLATIVES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 4
ARTICLE 4 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 5
ARTICLE 5 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU 7
ARTICLE 6 / ADAPTATIONS MINEURES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES 10
ARTICLE 7 / LES REGLES SPECIFIQUES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET AUX HABITATIONS DES TIERS 11
ARTICLE 8 / CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 11
ARTICLE 9 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION INVOLONTAIRE 12
Article 10 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 12
ARTICLE 11 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 13
ARTICLE 12 / DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 15
ARTICLE 13 / DEFINITIONS 18

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 22

Article UA 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 22
Article UA 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 23
ARTICLE UA 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 24
ARTICLE UA 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 25
ARTICLE UA 5 / EMPRISE AU SOL 25
ARTICLE UA 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 25
ARTICLE UA 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES 26
ARTICLE UA 8 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 31
ARTICLE UA 9 / STATIONNEMENT 32

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 34

Article UC 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 34
Article UC 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 35
ARTICLE UC 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 36
ARTICLE UC 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 37
ARTICLE UC 5 / EMPRISE AU SOL 38
ARTICLE UC 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 38
ARTICLE UC 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES 39
ARTICLE UC 8 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 43
ARTICLE UC 9 / STATIONNEMENT 44

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI 46

Article UI 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 46
Article UI 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 47
ARTICLE UI 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 47
ARTICLE UI 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 48
ARTICLE UI 5 / EMPRISE AU SOL 49
ARTICLE UI 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 49
ARTICLE UI 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES 49
ARTICLE UI 8 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 51
ARTICLE UI 9 / STATIONNEMENT 52

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT 54

ARTICLE UT 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 54
ARTICLE UT 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 54
ARTICLE UT3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 55
ARTICLE UT 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 55

Article UT 5 / EMPRISE AU SOL 56
Article UT 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 56
ARTICLE UT 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES 57
ARTICLE UT 8 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 60
ARTICLE UT 9 / STATIONNEMENT 62
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL 64

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 64
ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 64
ARTICLE UL 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 65
ARTICLE UL 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 65
Article UL 5 / EMPRISE AU SOL 66
Article UL 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 66
ARTICLE UL 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES 67
ARTICLE UL 8 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 70
ARTICLE UL 9 / STATIONNEMENT 71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUI 73

Article 2AUI 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 73
Article 2AUI 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES ... 73
ARTICLE 2AUI 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 74
ARTICLE 2AUI 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 74
ARTICLE 2AUI 5 / EMPRISE AU SOL 74
ARTICLE 2 AUI 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 74
ARTICLE 2 AUI 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES 74
ARTICLE 2AUI 8 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 75
ARTICLE 2AUI 9 / STATIONNEMENT 75
DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENSEMBLE DES ZONES A 76

Article A 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 76
Article A 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 76
ARTICLE A 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES . 79
ARTICLE A 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 79
ARTICLE A 5 / EMPRISE AU SOL 80
ARTICLE A 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 80
ARTICLE A 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES 80
ARTICLE A 8/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 82
ARTICLE A 9/ STATIONNEMENT 83
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N 84

Article N 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 84
Article N 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 85
ARTICLE N 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES . 87
ARTICLE N 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 87
ARTICLE N 5 / EMPRISE AU SOL 88
ARTICLE N 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 88
ARTICLE N 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES 89
ARTICLE N 8 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 92
ARTICLE N 9 / STATIONNEMENT 94
ANNEXE 96

Dispositions générales du PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ARTICLE 1

La loi du 03 Janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral s'applique sur le territoire communal couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU).

ARTICLE 2 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BARBATRE.

ARTICLE 3 / PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT DU P.L.U. ET DES AUTRES DISPOSITIONS LEGISLATIVES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexé au présent PLU.

> Servitudes

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites et les autres servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.

Les enseignes lumineuses ou tous autres éclairages visibles de la mer ne pourront être accordés qu'après consultation du Service Maritime de l'Equipement. Sont interdits notamment : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette.

> Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du Règlement National d'Urbanisme, codifiées aux articles R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

> Accès et voirie

Dans toutes les zones, l'accès direct des constructions sur les R.D. et les pistes cyclables est limité et réglementé suivant les dispositions définies dans les articles 3 du présent règlement.

> Opérations d'aménagement et lotissements maintenant leurs règles propres

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, 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. (Article L.442-9)

> Permis de démolir

Sur l'ensemble du territoire communal, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones **u**rbaines mixtes ou spécialisées (U)
- Zones **à u**rbaniser (AU)
- Zones **a**gricoles (A)
- Zones **n**aturelles et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UBl). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues aux articles R. 151-18 au R. 151-25 du code de l'urbanisme.

> Les zones urbaines, dites « zones U »

Conformément à l'article R 151-18 du code de l'urbanisme sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes **(UA,UAa, UC, UCa)** et les zones urbaines spécialisées **(UT, UI et UL).**

> Les zones à urbaniser, dites « zones AU »

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ces zones sont définies dans l'article R 151-20 du code de l'urbanisme. Une distinction est à effectuer entre les zones AU :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Le règlement ainsi que, pour certaines de ces zones, des orientations d'aménagement et de programmation, définissent leurs conditions d'aménagement et d'équipement.

Il existe deux types de zones 1AU sur la commune de Barbâtre, les zones **1AUh** à vocation habitat et les zones **1AUI** à vocation économique

- Les zones 2AU sont des secteurs insuffisamment équipés destinés à une urbanisation à long terme, dont les possibilités d'ouverture à l'urbanisation sont conditionnées par une modification du PLU.

Le PLU de Barbâtre ne comprend pas de zone 2AU.

> Les zones agricoles, dites « zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la valeur agricole ou conchylicole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Seules peuvent être admises dans certains secteurs de ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces zones sont définies dans l'article R151-22 du code de l'urbanisme.

La commune de Barbâtre compte 3 zones A. La **zone Aa, la zone Ab** où les constructions sont rendues possibles sous conditions et la zone **Ao** destinées aux activités aquacoles et conchylicoles.

> Les zones naturelles, dites « zones N »

Les zones N répondent à l'article R 151-24 du code de l'urbanisme. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Compte tenu des ressources naturelles et paysagères de la commune et de la présence du risque d'inondation, la commune de Barbâtre compte 7 zones N. Une zone **Nl** à vocation loisir, une zone **Ne** destinée aux équipements relatifs à la station d'épuration et au projet de création de cimetière, un zonage **Nt** à vocation agro-touristique, un zonage **Np** pour le site de la pointe de la Fosse, un zonage **Nr** pour les espaces terrestres remarquables et un zonage **Nm** pour les espaces maritimes.

ARTICLE 5 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

> Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.113-1 à L.113-2 et R.113-1 à R.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (article L.113-2 du Code de l'Urbanisme). Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

> Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

> Zones non aedificandi

Des zones non aedificandi ont été définies dans les documents graphiques pour des motifs d'ordre paysager et de préservation des sites. Elles recouvrent notamment le trait de côte dans les secteurs urbanisés afin de préserver le littoral au contact des espaces bâtis, des espaces sensibles (forestiers, marais, etc.) en raison de leur sensibilité environnementale et paysagère, dans l'objectif notamment de préserver des cônes de vision, et les franges de sites naturels emblématiques (dunes, forêts domaniales, etc…).

> Les linéaires commerciaux à préserver

Au titre de l'article L.151-17 du code de l'urbanisme, sont identifiées et localisées aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU de 2017. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

> Les éléments de petit patrimoine protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de petit patrimoine bâti et architectural, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel ou historique :

Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont soumis à déclaration préalable. Ils ne doivent pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine ou être rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou pour des motifs d'intérêt public.

> Haies, alignements d'arbres au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être préservés voire renforcés. Tout projet de suppression de haies et alignements d'arbres en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, devra faire l'objet d'une autorisation de la commune. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures, notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupements de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol.

> Boisements au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les boisements identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant sur le document graphique, doivent être préservés. Tout projet de travaux de destruction ou portant atteinte au boisement devra faire l'objet d'une autorisation par la commune. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une autorisation.

Les défrichements partiels pourront être autorisés dès lors que l'unité de l'espace boisé n'est pas compromise.

> Les zones humides

L'ensemble des zones humides identifiées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Sont différenciées sur le document graphique les catégories de zones humides suivantes :

- **Zones humides à fort intérêt (identifiées en classe 4 d'après le SAGE Baie de Bourgneuf) :**

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique sont interdits.

- **Autres zones humides :**

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leurs atteintes. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SAGE Baie de Bourgneuf applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.

> Les cours d'eau au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Hors agglomération, les constructions nouvelles établies en bordure des cours d'eau non recouverts identifiés aux documents graphiques devront respecter un recul minimal de 15 mètres à partir de la limite des berges.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux quais, aux ponts, passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique ;
- aux modifications et extensions d'importance limitée de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

> Les sites et entités archéologiques

Les autorités administratives régionales compétentes en matière d'archéologie doivent être saisies de toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers portant sur une superficie supérieure à 20 m²) concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques du présent PLU.

> Les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux

Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « secteur concerné par le PPRL », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières, qui sont détaillées dans le règlement du PPRL, annexé au présent PLU. Si elles sont en contradiction avec les dispositions du PLU, alors elles s'imposent.

A titre indicatif, en zone rouge du PPRL, sont interdits :

- « Les constructions nouvelles, extensions, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature, à l'exclusion de ceux vises à la partie 2.1.2 suivant. En particulier et de manière non exhaustive, sont interdits :
- les installations nouvelles de stockage d'ordures ménagères, de déchets inertes ou industriels et produits toxiques.
- les remblais de toute nature - qu'ils soient soumis ou non à autorisation d'affouillement ou d'exhaussement au titre du code de l'urbanisme - à l'exclusion de ceux lies a des modes d'occupation des sols et travaux admis à la partie 2.1-2 ci-après;
- les affouillements non temporaires du terrain naturel qu'ils soient soumis ou non à autorisation - à l'exclusion de ceux lies aux modes d'occupation des sols et travaux admis à la partie 2.1-2 ci-après;
- les créations de logement (y compris espaces de fonction) ou d'hébergement par aménagement ou rénovation ou par changement de destination de bâtiments existants;
- les changements d'affectation en pièces habitables ;

- les démolitions/reconstructions de bâtiments au titre de l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, liées à un sinistre génère par une submersion ou une érosion ;
- les implantations nouvelles de terrains d'hôtellerie de plein air tels que campings, caravanings ou Parcs Résidentiels de Loisirs ainsi que tous travaux ayant pour conséquence une augmentation de la vulnérabilité humaine de l'existant ;
- les créations de caves et de sous-sol, y compris dans le bâti existant;
- les implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques;
- les constructions nouvelles de piscines et spas couverts;
- les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs, y compris par transformation d'emplacement de caravanes ;
- la pratique du camping-caravaning sur parcelle nue privée.»

A titre indicatif, en zone bleu du PPRL, sont interdits :

- « les constructions nouvelles, extensions, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature, à l'exclusion de ceux vises a la partie 2.2.2 suivant. En particulier et de manière non exhaustive, sont interdits :
- les installations nouvelles de stockage d'ordures ménagères, de déchets inertes ou industriels et produits toxiques ;
- les remblais de toute nature – qu'ils soient soumis ou non à autorisation d'affouillement ou d'exhaussement au titre du code de l'urbanisme - à l'exclusion de ceux lies a des constructions, travaux et aménagements admis à la partie 2.2.2 ci-après;
- les affouillements non temporaires du terrain naturel – qu'ils soient soumis ou non à autorisation – à l'exclusion de ceux lies aux modes d'occupation des sols et travaux admis à la partie 2.2.2 ci-après;
- les démolitions/reconstructions de bâtiments au titre de l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, liées a un sinistre génère par une submersion ou une érosion ;
- les implantations nouvelles de terrains d'hôtellerie de plein air tels que campings, caravanings ou Parcs Résidentiels de Loisirs ainsi que tous travaux ayant pour conséquence une augmentation de la vulnérabilité humaine de l'existant ;
- les implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques;
- les créations de caves et de sous-sols, y compris dans le bâti existant ;
- les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs, y compris par transformation d'emplacement de caravanes ;
- la pratique du camping-caravaning sur parcelle nue privée ; »

Dans ces zones, pourront être examinées des dispositions innovantes en matière de constructions et d'aménagements permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE 6 / ADAPTATIONS MINEURES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

> Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions* liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, ainsi que certains ouvrages exceptionnels (tels que clochers,

mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes…) peuvent notamment faire l'objet d'adaptations mineures aux règles du présent PLU, dans la mesure où ils sont autorisés dans les différentes zones.

Les possibilités de dérogation au règlement du PLU offertes par les articles L.152-4 à L.152-6 du code urbanisme sont en vigueur. Elles concernent notamment :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins de dix ans, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ; cette dérogation au PLU ne s'applique pas aux zones couvertes par le PPRL
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement* existant ;
- Les dispositifs liés aux énergies renouvelables listés à l'article L.152-5 du code d'urbanisme à savoir : la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades* des constructions* existantes ; la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions* existantes ; la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades*. Dans ces cas, la décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Lorsqu'une construction* bâtie existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions* avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 7 / LES REGLES SPECIFIQUES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET AUX HABITATIONS DES TIERS

> Article L 111-3 du code rural

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. Il appartient au pétitionnaire d'apporter les éléments d'appréciation dans le dossier de demande d'autorisation (relevé de géomètre).

ARTICLE 8 / CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple, permettant l'édification de projet de construction de qualité.

ARTICLE 9 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION INVOLONTAIRE

En application de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction des bâtiments existants détruits involontairement (sinistre, dommages de travaux…) est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant la destruction, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-27 du Code de l'Urbanisme.
- La destruction date de plus de deux ans par rapport au dépôt de la demande d'autorisation de droit du sol.
- Le bâtiment est concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux

Article 10 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

> Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Aucune opération ne peut être desservie par des pistes cyclables, des sentiers piétons, des chemins de halage et de marchepied.

Les accès directs des constructions et les accès collectifs sur la RD 38 pourront être limités, voire interdits par les services gestionnaires.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. A ce titre, les sorties directes des garages sur voies et emprises publiques pourront être refusées.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies ne permettent pas de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

- **Voirie existante** : Pour des raisons de sécurité ou de commodité, une plateforme de retournement, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour pourra être exigée dans les voies en impasse existantes en cas de remodelage des terrains.

- **Voirie à créer** : Jusqu'à une desserte de 2 lots, la largeur minimale des voies à créer, tant publiques que privées, est fixée à 4,00 m de largeur.

A partir de 3 lots, ces voies à créer doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Leur largeur minimale d'emprise est fixée à :

- 4,50 m en cas de circulation en sens unique
- 6,00 m en cas de circulation en double sens.

Pour des raisons de sécurité ou de commodité, une plateforme de retournement, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour pourra être exigée dans les voies en impasse.
Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons inter-quartiers, seront privilégiées.

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées en cas de voie à sens unique de circulation.

Dans le cas général, seront privilégiées les voies d'accès sans accotement à savoir des voies partagées. La création d'un ou deux trottoirs devra donc être justifiée au regard des usages attendus.

ARTICLE 11 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux divers réseaux publics (eau potable, assainissement eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, numérique etc.) ne sera possible qu'après l'obtention d'une autorisation d'occuper le sol compatible avec le règlement de la zone.

> Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

> Assainissement

- <u>Eaux usées</u>

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques de la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques municipaux.

Seront privilégiés les dispositifs et aménagements possibles de types noues, tranchées drainantes, cuves de récupération, mares tampon, toitures stockantes, etc…

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;

- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment, pour l'évacuation des excrétas et le lavage des sols à l'intérieur des bâtiments et, à titre expérimental et sous conditions, pour le lavage du linge.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur et notamment le règlement (CE) n° 852/2004 du 29 avril 2004 du Parlement Européen et du Conseil relatif à l'hygiène des denrées alimentaires.

- Piscines

Les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne des eaux de lavage des filtres dans le réseau public d'eaux usées et les eaux de bassin devront, après traitement, être rejetées dans le réseau d'eau pluviale (R 13331-1-2 du Code de la Santé Publique).

> Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution)

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Les ouvrages à haute tension et très haute tension de 63kV à 400kV développés, exploités et maintenus par le réseau de transport d'électricité (RTE) relèvent de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services

publics » et de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (art R-27 et R151-28 du code de l'urbanisme).

> Gestion des déchets

Pour tout nouveau projet, à partir de 3 logements, un espace destiné au stockage des déchets, en attente de collecte, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

Les locales poubelles doivent être conçus et placés en vue de faciliter la sortie et le rangement des containers, ainsi que le tri sélectif.

ARTICLE 12 / DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

> *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*

Les projets de constructions nouvelles et de réhabilitation s'inspireront des recommandations établies dans la plaquette *« Habiter l'ile de Noirmoutier »*, en annexe du présent règlement.

> Protection des fossés, mares et bassins d'orage

Dans et hors agglomération, les constructions nouvelles établies en bordure des fossés, étendues d'eau, mares et bassins d'orage devront respecter un recul minimal de 3 mètres à partir de la limite des berges.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux quais, aux ponts, passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique ;
- aux modifications et extensions d'importance limitée de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

> Dispositions énergétiques et environnementales

- <u>Performance énergétique</u>

La conception des projets de construction doit se faire en respectant les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduée suivante :

- Sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits ;
- Performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages, ventilation) ;
- Recours à des énergies renouvelables locales.

L'emprise au sol des constructions neuves sera optimisée et le recours à l'infiltration des eaux pluviales privilégié.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique…, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. L'isolation par l'extérieur privilégiera les alternatives au bardage (enduits projetés à titre d'exemple), dans le respect de l'architecture locale.

Toute construction nouvelle, à vocation d'habitat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des établissements de santé, ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraichissement actif, doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables.

Les bâtiments d'habitation existants achevés après le 1er janvier 1948 peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible dans le cadre d'une rénovation, sous réserve d'obtenir le label HPE Rénovation 2009 ou le label BBC Rénovation 2009.

- <u>Bonus de constructibilité en cas d'exemplarité énergétique ou environnementale</u>

Sont uniquement concernés les secteurs d'OAP.

Les constructions nouvelles exemplaires en termes de performance énergétique ou environnementale peuvent bénéficier d'un bonus de constructibilité. Les constructions qui en bénéficient pourront de ce dépassement.

Ces bonus se caractérisent comme des droits à construire supplémentaires par rapport au règles définies au sein du règlement, que ce soit au niveau de l'emprise au sol, du gabarit et de la hauteur des constructions, afin de favoriser la densité urbaine.

Les bonus de constructibilité retenus pour l'ensemble du territoire communal sont les suivants :

Notes :

Les majorations de constructibilité ne sont pas cumulables.

La majoration des droits à construire ne peut excéder 20% dans les espaces protégés.

	EXIGENCES	BONUS de CONSTRUCTIBILITE
Exemplarité énergétique	**Consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, Cep, est inférieure ou égale à la consommation conventionnelle d'énergie maximale, Cepmax, définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation : - de 40 % s'agissant des bâtiments à usage de bureaux ; et - de 20 % s'agissant des autres types de bâtiments.**	**20%**

Bâtiment à énergie positive	**Bilan énergétique BilanBEPOS inférieur au bilan énergétique maximal, BilanBEPOSmax, correspondant au niveau de performance « Energie 3 », défini par les ministères chargés de la construction dans le document « référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs » et publié sur leur site internet.**		**30%**
Exemplarité environnementale	**La quantité des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie est évaluée par le niveau d'émissions de gaz à effet de serre du bâtiment et le niveau d'émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble des produits de constructions et des équipements du bâtiment, caractérisés respectivement par les indicateurs Eges et EgesPCE.** **Eges et EgesPCE sont inférieurs ou égaux respectivement aux niveaux maximaux Egesmax et EgesPCE,max du niveau « Carbone 2 » défini par les ministères chargé de la construction dans le document « référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs » et publié sur leur site internet.**		
	2 options parmi les 3 suivantes		**10%**
		La quantité de déchets de chantier valorisés pour sa construction, hors déchets de terrassement, est supérieure, en masse, à 40 % de la masse totale des déchets générés	
		Les produits et matériaux de construction, revêtements de mur ou de sol, peintures et vernis, sont étiquetés A+, au sens de l'arrêté du 19 avril 2011. Les installations de ventilation font l'objet d'un constat visuel par le maître d'ouvrage suivant les recommandations du guide technique validé par le ministère chargé de la construction et publié sur son site internet	
		La construction comprend un taux minimal de matériaux biosourcés correspondant au « 1er niveau » du label « bâtiment biosourcé » au sens de l'arrêté du 19 décembre 2012 susvisé.	
	2 options parmi les 3 suivantes		**15%**
		La quantité de déchets de chantier valorisés pour sa construction, hors déchets de terrassement, est supérieure, en masse, à 40 % de la masse totale des déchets générés	
		Les produits et matériaux de construction, revêtements de mur ou de sol, peintures et vernis, sont étiquetés A+, au sens de l'arrêté du 19 avril 2011. Les installations de ventilation font l'objet d'un constat visuel par le maître d'ouvrage suivant les recommandations du guide technique validé par le ministère chargé de la construction et publié sur son site internet	
		La construction comprend un taux minimal de matériaux biosourcés correspondant au « 2nd niveau » du label « bâtiment biosourcé » au sens de l'arrêté du 19 décembre 2012 susvisé.	
	2 options parmi les 3 suivantes		**20%**
		La quantité de déchets de chantier valorisés pour sa construction, hors déchets de terrassement, est supérieure, en masse, à 40 % de la masse totale des déchets générés	
		Les produits et matériaux de construction, revêtements de mur ou de sol, peintures et vernis, sont étiquetés A+, au sens de l'arrêté du 19 avril 2011. Les installations de ventilation font l'objet d'un constat visuel par le maître d'ouvrage suivant les recommandations du guide technique validé par le ministère chargé de la construction et publié sur son site internet	
		La construction comprend un taux minimal de matériaux biosourcés correspondant au « 3ème niveau » du label « bâtiment biosourcé » au sens de l'arrêté du 19 décembre 2012 susvisé.	

ARTICLE 13 / DEFINITIONS

> Accès

Un accès est un passage, une ouverture, qui permet d'entrer dans une unité foncière ou d'en sortir, et est donc situé à la limite entre l'unité foncière et la voie ouverte à la circulation générale (au moins des riverains). Au sens du présent règlement, un accès s'entend comme ce qui permet le passage d'un véhicule à la fois.

> Alignement

Limite du domaine public au droit des propriétés privées riveraines, fixée par l'autorité administrative, ou limite de fait entre l'emprise de la voie existante ou nouvelle et la propriété privée.

> Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à usage de garage, remise, abris de jardin, atelier à usage personnel, abri, bois, pergolas, piscine, préau… ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.

En outre, les annexes ne doivent pas dépasser en emprise au sol, l'emprise au sol de la construction principale.

Une construction accolée ou reliée au bâtiment principal sera considérée comme une partie ou une extension de la construction principale

> Chambre d'hôte et gîte rural

Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. Le nombre de chambres proposées à la location dans la même habitation ne peut excéder cinq. Le gîte rural est un meublé de tourisme situé dans un habitat de qualité, de préférence de caractère régional. Le gîte rural, dont le type demeure la maison individuelle ou le logement indépendant dans la maison du propriétaire, a également pour vocation l'accueil de touristes à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, à la semaine ou au mois, assorti ou non de prestations.

> Commerce de détails

Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

> Clôture

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

> Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

> Corps principal de la construction à usage d'habitation

Volume dominant de la construction comprenant les pièces à vivre (séjour, salon, bibliothèque, bureau, cuisine, etc.) ainsi que les pièces de nuit (chambre, dressing, etc.) d'un ou plusieurs logements.

> Croupe

Versant de forme triangulaire raccordant les deux longs-pans d'un toit. La croupe comprend un égout et deux arêtiers, peut être droite ou biaise et ne raccorder les deux longs-pans que sur une partie.

> Emprise au sol

Surface au sol qu'occupent l'ensemble des bâtiments situés sur le terrain. Elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol.

Doivent y être inclus les éléments architecturaux et/ou de modénature tels que par exemple les débords de toiture, les oriels, les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses.

Les travaux d'isolation par l'extérieur sur des bâtiments existants sont exclus du champ de calcul de l'emprise au sol.

> Equipements publics ou d'intérêt collectif

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

> Espaces libres et paysagers

Ces espaces correspondent à des surfaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou de stockage. Ce sont des espaces de pleine terre qui font l'objet d'un aménagement paysager.

> Extension

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et reste inférieure à l'emprise au sol conservée du bâti existant.

> Hauteur

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction. A contrario, les éléments tels que les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux).

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais. Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine.

La hauteur maximale d'une construction à l'égout est mesurée à la ligne de l'égout ou au faîtage (hors tuile faitière) dans le cas d'un toit en pente et à l'acrotère d'une toiture-terrasse.

> Hauteurs des clôtures

La hauteur de la clôture sera mesurée à partir du sommet du mur de soutènement pour les terrains présentant des dénivelés importants en limites séparatives ou en limites de voies sur la parcelle concernée.

> Hébergement hôtelier

Dans le présent règlement, l'hébergement hôtelier inclut, les hôtels, motels, pensions de famille, résidences de tourisme, les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs saisonniers, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, ainsi que les internats et les colonies de vacances.

> Impasse

Voie sans issue accessible aux automobilistes qui débouche au même endroit en entrée et en sortie.

> Limite de voie ou d'emprise publique

La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public (exception faite des jardins, parcs publics, espaces verts, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

> Limite séparative

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise publique.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.

> Logements sociaux

Sont considérés comme logements sociaux les logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État (type PLS, PLAI, PLUS ou dispositifs équivalents à intervenir), ainsi que les logements destinés à l'accession « sociale » à la propriété (type PSLA ou dispositif équivalent à intervenir, ou encore aide à l'accession sociale individuelle subventionnée par les collectivités ou établissements publics).

> Lot

Le lot est la parcelle détachée d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement. Le lot devient un terrain ou une nouvelle unité foncière dès lors qu'il fait l'objet d'un détachement.

> Patrimoine

Le patrimoine bâti est constitué d'éléments construits ; ce sont des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'Architecture ou de l'Histoire. Ils font l'objet de prescriptions au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Le patrimoine paysager et écologique est constitué d'un ensemble composé soit des éléments construits (des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de compositions, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire.....), soit d'éléments végétaux tels que des bois et des haies, des espèces protégées, des zones humides, ou encore d'aménagements hydrauliques comme les fossés.

> Retrait

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative. La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 50 cm de hauteur par rapport au sol existant. Il ne s'applique pas non plus en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à la limite séparative. Les éléments architecturaux et / ou de modénatures tels que les balcons de plus de 40 cm de profondeur sont pris en compte.

> Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales et délimité par des emprises publiques et voies publiques ou privées et les autres unités foncières qui le cernent.

> Unité de logement

Constitue une unité de logement un local d'habitation, un appartement, une maison ou un studio, comprenant des éléments de confort minimum (sanitaire) nécessaires à l'habitat. Une unité de logement abrite une ou plusieurs personnes permettant le couchage.

> Voie

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine…

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

UAa = *cette zone délimite un périmètre de centralité destiné à l'implantation d'équipements structurants. Au sein de ce secteur, la hauteur maximale des constructions sera plus élevée.*

Rappel

Sur l'ensemble de la zone, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article UA 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UA sont interdit(e)s :

- Les constructions, installation, aménagements et travaux qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le règlement du PPRL
- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier mixte à dominante d'habitat.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers, notamment les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA2.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes en mode d'hébergement, quelle qu'en soit la durée.
- Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit, sauf pour les abris de jardins de moins de 5m².
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).

Article UA 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UA sont autorisé(e)s :

- Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « concernés par le PPRL », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU.

- Les constructions à usage d'activités (commerciales, artisanales, hébergements hôteliers, etc.) sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

- Les installations et constructions liées au commerce de détail.

- Les groupes de garages sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

- Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :

  - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - Qu'elles n'entrainent pas pour leur voisinage de nuisances (odeur, pollution, bruit, effet de masque…), et à condition que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances éventuelles soient prises,
  - Que les nécessités de leur fonctionnement (lors de leur ouverture comme à terme), soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements,
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

  Le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.

- Les équipements communaux et d'intérêt général

- Les annexes et garages sous réserve d'être construits soit en même temps soit postérieurement à la construction à usage d'habitation principale.

- La reconstruction après sinistre sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de dix ans dans le respect des règles définies à l'article UA 7.

- Dans toute la zone UA : Toute opération supérieure à 10 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux.

  Dans le cas où le pourcentage minimum fixé ci-dessus ne donne pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements sociaux à réaliser sera :

  - *le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.*
  - *le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.*

  Exemple : 20% de logements sociaux pour une opération de 27 logements = 5.4, soit 5 logements sociaux à réaliser.

  Exemple : 20% de logements sociaux pour une opération de 28 logements = 5.6, soit 6 logements sociaux à réaliser.

- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations listées dans ce présent article et si la topographie et le projet l'exigent.

- Les éoliennes sous réserve qu'elles ne dépassent pas 12,00 m à partir du sol avant travaux et qu'elles n'engendrent pas de nuisances envers le voisinage.

- Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

- Au sein des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération, et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentent sur ces sites. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement

Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UA 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

> 3.1 Voies publiques

Règle générale :

Les constructions devront être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, afin de favoriser la création d'un paysage urbain.

Dispositions particulières :

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en recul et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même recul par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en recul pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.
- Lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissement permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- Lorsque le relief du site contraint l'implantation des bâtiments sur la parcelle

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6m ou dans les carrefours à l'angle de deux voies ou accès publics ou privés, il pourra être exigé un recul de 3m par rapport à l'alignement.

> 3.2 Voies privées

Les dispositions ci-dessus (3.1) s'appliquent également à ce type de voies lorsqu'elles desservent 3 logements et plus.

Pour les parcelles jouxtant un passage en indivision ou un accès privé desservant jusqu'à 3 lots, la limite sera considérée comme une limite séparative et les règles de l'article UA.4 pourront s'appliquer.

ARTICLE UA 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 1.9 mètres** : L > H/2 et L > 1,9 mètre (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

Dispositions particulières :

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

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 4.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : L > H/2 (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent présenter des retraits par rapport aux limites séparatives respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération ou du projet.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif
- Lorsque la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- Lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

ARTICLE UA 5 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UA 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

> 6.1 Règles de calcul de la hauteur des constructions

Une distinction entre la zone UA et le sous-secteur UAa s'applique dans l'article UA du règlement.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux, si la différence entre la cote de référence et le terrain naturel est inférieure à 1 mètre, la hauteur de construction est mesurée à partir de la cote de référence. Si la différence entre la côte de référence et le terrain naturel est supérieur à 1 mètre, la hauteur de la construction est mesurée à 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Ainsi, le niveau du plancher du rez-de-chaussée peut être rehaussé par rapport au terrain naturel, jusqu'à une hauteur maximum de 1 m.

Le traitement esthétique de la partie remblayée doit viser à une intégration en harmonie avec la composition architecturale de la construction (article UA7).

En zone UA :

Sur une profondeur maximale de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur à l'égout des constructions principales est au plus égale à la règle : H = L (où H est la hauteur à l'égout de la construction et L est la largeur de la voie au droit de la construction), sans pouvoir excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

Au-delà de la bande de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

Pour les constructions **en retrait des limites séparatives**, la hauteur de la construction sera de 5,8 mètres maximum mesurée à l'égout et le prospect par rapport à la limite séparative sera au minimum de L = H/2, où L est supérieure à 1.90 mètre.

Pour les constructions dont l'implantation est autorisée en **limite séparative**, le prospect est limité à H/2 et la hauteur de la construction est limitée à 5.80 mètres mesurée à l'égout. Toutefois :

- S'il s'agit d'un mur pignon en limite d'une largeur maximale de 9,5 mètres et dont la hauteur n'excède pas 5,50 mètres au faitage (pouvant être majorée jusqu'à 5,8 mètres, proportionnellement au rehaussement du premier niveau imposé par le PPRL).
- S'il s'agit d'un mur droit : 3,1 mètres au faîtage.
- S'il s'agit d'un égout de toiture : 3,1 mètres à l'égout dans ce cas, la hauteur maximale au faîtage ne pourra dépasser 4,1 mètres sur cette partie de construction.
- En cas d'implantation jouxtant un bâtiment voisin, un épannelage (profil) identique pourra être autorisé.

En zone UAa :

La bande des 15 mètres ne s'applique pas sur cette zone. La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère sur cette zone s'élève à 7 mètres.

Au-delà de la hauteur autorisée à l'égout ou à l'acrotère :

- Pour les constructions disposant de toitures à pentes, la hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application des règles de pentes de toitures fixées à l'article UA7.
- Un étage en attique, situé en retrait minimal de 3 mètres de la façade principale et dont la hauteur ne peut excéder de 3 mètres la hauteur du plan vertical est autorisé.

Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries, d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2,00 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1,50 m pour les autres éléments.

Dans les cas où l'application des dispositions règlementaires du PPRL imposent une hauteur supérieure à celle mentionnée aux articles précédents, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

ARTICLE UA 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Les constructions s'inspireront des recommandations établies dans la plaquette « Habiter l'ile de Noirmoutier », en annexe du présent règlement.

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 151-41 du Code de l'urbanisme.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée et une toiture à deux pentes.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, leur matière et couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Pour les établissements publics et de service, des adaptations pourront être apportées aux règles ci-après si le projet architectural le justifie.

> 7.1 Maçonneries

Les maçonneries seront uniformément recouvertes d'un enduit peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les bardages en bois ou d'imitation bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Les éventuels fours seront implantés en pignon.

Les volumes secondaires et annexes pourront être réalisés en pierres apparentes de pays.

> 7.2 Toitures

En zone UA :

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté, et à la voie. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 -de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue. Les débordements de toiture en pignon seront interdits : les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m au maximum, corniche comprise.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou d'aspect similaire ou tuile mécanique ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes et les tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %.

L'ardoise pourra être autorisée en cas de reconstruction après sinistre sur les bâtiments couverts avec ce matériau avant le sinistre. Dans ce cas la pente de la toiture n'est pas limitée.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine (ardoise, zinc, bac acier…). La pente de toiture des projets utilisant l'ardoise sera comprise entre 50 et 100%.

- Les toitures 4 pentes sont interdites.

Toitures terrasses :

En cas d'extensions ou d'annexes au bâtiment principal, la construction pourra comporter une toiture terrasse. Le volume de cette toiture terrasse ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions. Les toitures terrasses situées en limites séparatives ne pourront être aménagées.

Les toitures terrasses autorisées doivent s'inscrire le plus possible dans le contexte paysager et architectural du secteur dans lequel elles s'insèrent.

En zone UAa :

Pour le bâtiment principal, les toitures terrasses sont autorisées. Pour les toitures à pente, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 -de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue. Les débordements de toiture en pignon seront interdits : les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m au maximum, corniche comprise.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou d'aspect similaire ou tuile mécanique ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes et les tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %.

L'ardoise pourra être autorisée en cas de reconstruction après sinistre sur les bâtiments couverts avec ce matériau avant le sinistre. Dans ce cas la pente de la toiture n'est pas limitée.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine (ardoise, zinc, bac acier…). La pente de toiture des projets utilisant l'ardoise sera comprise entre 50 et 100%.

- Les toitures 4 pentes sont interdites.

> 7.3 Eléments de toiture

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture et de préférence non visibles de la rue. La pose de châssis de toit visibles depuis l'espace public et qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur positionnement dans la toiture seraient de nature à rompre son harmonie, pourra être interdite.

Une souche de cheminée, sera exigée par logement, dans l'axe du faitage avec rive apparente.

Les gouttières, s'il y en a, devront être impérativement raccordées à un système de récupération des eaux pluviales. Les égouts de toiture prendront la forme de gouttière pendante ou de dalle nantaise.

> 7.4 Ouvertures

Les ouvertures des façades sur rues seront de proportions plus hautes que larges. Les ouvertures des autres façades seront en harmonie avec le projet architectural. Toutefois, les baies-vitrées aux proportions différentes seront autorisées dans la mesure où elles s'intègreront harmonieusement à la composition de la façade (entrecoupées de meneaux à minima).
En cas d'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée.
Les vérandas, les verrières et les annexes de moins de 12m² ne sont pas concernées par cette règle.
Les appuis des fenêtres ne seront pas en saillie, ni recouvert d'un carrelage.

> 7.5 Menuiseries

Elles seront de forme simple : en bois, plastique ou en aluminium et selon la palette de couleurs évoquée dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.

> 7.6 Remblais et vide sanitaire

En cas de différence entre la cote de référence et le terrain naturel, les éventuels remblais ou vides sanitaires devront faire l'objet d'un traitement spécifique :

- Le traitement paysager du remblai devra permettre l'intégration harmonieuse de la nouvelle construction avec les entités bâties voisines.

- Les vides sanitaires devront comporter des systèmes de ruptures visuels (teintes différentes, muret, paysagement…).

> 7.7 Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

La saillie par rapport au terrain naturel pourra être majorée jusqu'à 1,00 m, pour respecter strictement un rehaussement prescrit par le PPRL.

> 7.8 Clôtures

Elles seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement. Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette « Agissons sur notre paysage ».

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces, peintes en blanc, ou teintées dans la masse ou en pierres de pays apparentes.

Les clôtures préfabriquées, en plaques de béton, en matériaux PVC sont interdites. L'association de plusieurs matériaux pour un même linéaire de clôture est interdite.

Quand la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge du recul jusqu'au droit de la façade de la construction seront traitées de manière homogène.

Dans la cas d'un grillage, celui-ci devra être complété par une haie vive.

L'utilisation de la brande devra être limitée.

Les talus empierrés et plantés pourront être réalisés en guise de clôture, leur hauteur sera limitée à 1 mètre.

La hauteur des piliers de portails et portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée de la clôture. Les piliers de portail seront réalisés avec les même matériaux que la clôture. L'aspect « fausse pierre » est interdit.

Les clôtures devront respecter les dispositions règlementaires du PPRL portant sur les clôtures.

Les clôtures seront constituées à l'alignement, en limites séparatives ou en front urbain.

A l'alignement :

Sont autorisées les clôtures composées :

- De murs d'une hauteur maximale de 1mètre doublé d'une haie ;
- De grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1.80 m noyés dans la végétation.

Par rapport à l'alignement, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1m40, elle pourra être réduite pour des raisons de sécurité. Dans un souci d'harmonisation avec l'environnement existant, des dérogations pourront être autorisées.

En limites séparatives :

Sont autorisées les clôtures composées :

- De murs, murets en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- D'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- De grilles ou de grillages d'une hauteur de 1.80m noyés dans la végétation ;
- De murs enduits d'une hauteur de 1.80m.

Les clôtures préfabriquées en plaque de béton et les « brandes » sont interdites, ainsi que tout autre type de clôtures non citées ci-dessus.

Entre voisins, la hauteur est limitée à 1m80.

En front urbain :

En front urbain (contiguïté avec zone A ou N), sont autorisées les clôtures composées :

- D'une haie vive composée d'essences locales ;
- De grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1.40 m noyés dans la végétation.

> 7.9 Abris de jardin

Les abris de jardin n'excédant pas 10 m² de surface de plancher peuvent être construits en bois sans obligation d'une toiture en tuile. Toutefois les toitures préserver un aspect tuiles.
En dehors des serres et abris de piscines, les abris de jardin excédant 10 m², ou non construits en bois, seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

> 7.10 Vérandas

Les vérandas et verrières sont autorisées si maçonnées en soubassement et si les façades ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Elles s'inspireront de la plaquette « Habiter l'ile de Noirmoutier », en annexe du PLU.

Elles seront interdites à l'étage.

> 7.11 Matériaux et coloris

Les maçonneries seront uniformément enduites, sauf pour les murs en pierre du pays. L'enduit sera obligatoirement peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les soubassements ou encadrements, s'il y en a, auront une teinte allant du gris au noir. D'autres couleurs de soubassements ou encadrements pourront être acceptées, si la composition générale du projet le justifie et à condition qu'elles s'intègrent dans son environnement urbain. Les enduits grattés sont interdits. Les enduits à la chaux blanche, confection chantier, sont autorisés mais les protège-angles en plastique sont interdits.

Pour les maçonneries de pierre, seule la pierre de pays est autorisée.

Les bardages en bois ou imitation bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Les menuiseries seront de forme simple, et peintes avec des couleurs harmonieuses (et non vernies). Pour les volets et portes pleines (y compris porte d'entrée et portail de garage), une unité de couleurs des ouvrants et des fermetures est recherchée.

ARTICLE UA 8 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales peu allergisantes (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public) et une pluri-spécificité sera recherchée dans les ensembles plantés (ex : haies..). Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette "Agissons sur notre paysage".

En raison de leur caractère invasif pouvant porter atteinte à l'équilibre des écosystèmes environnants, la plantation des essences suivantes est interdite :

- Gynérium argenteum
- Cortaderia agentea appelé communément herbe de la pampa
- Baccharis halimifolia
- Ailanthus altissima appelé communément Ailante ou faux vernis du japon

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Il faut prévoir un minimum de 10% d'espaces libres paysagers. Les surfaces des toitures végétalisées peuvent entrer dans le calcul des espaces libres paysagers, à condition que leur épaisseur soit suffisante pour favoriser la retenue des eaux pluviales.

ARTICLE UA 9 / STATIONNEMENT

> 9.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

- Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée *Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone*	***Nombre de places requises***
Logement	*1 places de stationnement par logement*
Hébergement hôtelier	*1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières*
Commerce, artisanat et bureaux	*Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activité et de la situation géographique du projet.*
Services publics ou d'intérêt collectif	*Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :* ○ *de leur nature ;* ○ *du taux et du rythme de leur fréquentation ;* ○ *de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.*

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

En cas d'opérations comprenant 3 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, en parking ou le long des voies internes à l'opération, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier le plus proche.

- Modalités de réalisation

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès pour la première place, et de 12,5 m² pour les suivantes.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon a ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

La largeur des garages devra être adaptée à la largeur de la rue et aux conditions de circulation.

Pour les opérations de logements collectifs, le stationnement souterrain sera privilégié, dans la mesure du possible.

> 9.2 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,5 m² par emplacement

- pour les constructions neuves autres qu'à usage d'habitation, il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;

- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

Il s'agit d'une zone à densité relative constituant les secteurs périphériques des bourgs et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

***UCa** = correspond aux entités bâties complexes que sont le village de la pointe de la Fosse et celui de la rue de l'Estacade. Il diffère du secteur UC par l'emprise au sol maximale fixée.*

Rappel

Sur l'ensemble de la zone, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article UC 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UC sont interdit(e)s :

- Les constructions, installation, aménagements et travaux qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le règlement du PPRL
- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier mixte à dominante d'habitat.
- Le commerce de détail sera interdit en zone UC.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers, notamment les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC 2.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit sauf pour les abris de jardins de moins de 5m².
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).

Article UC 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UC sont autorisé(e)s:

- Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « concernés par le PPRL », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU.

- Les constructions à usage d'activités (artisanales, hébergements hôteliers, etc.) sous réserve d'être compatible avec l'habitat.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- Les groupes de garages sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

- Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :

  - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - Qu'elles n'entrainent pas pour leur voisinage de nuisances (odeur, pollution, bruit, effet de masque…), et à condition que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances éventuelles soient prises,
  - Que les nécessités de leur fonctionnement (lors de leur ouverture comme à terme), soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements,
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

  Le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.

- Les équipements afférents à la gestion du domaine public maritime (phares, balises…), sous réserve d'être nécessaires.

- Les annexes et garages sous réserve d'être construits soit en même temps soit postérieurement à la construction à usage d'habitation principale.

- La reconstruction après sinistre sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de dix ans dans le respect des règles définies à l'article UC7.

- Dans toute la zone UC : Toute opération supérieure à 10 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux.

  Dans le cas où le pourcentage minimum fixé ci-dessus ne donne pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements sociaux à réaliser sera :

  - le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
  - le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

  Exemple : 20% de logements sociaux pour une opération de 27 logements = 5.4, soit 5 logements sociaux à réaliser.

Exemple : 20% de logements sociaux pour une opération de 28 logements = 5.6, soit 6 logements sociaux à réaliser.

- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations listées dans ce présent article (UC 2) et si la topographie et le projet l'exigent.
- Les éoliennes sous réserve qu'elles ne dépassent pas 12,00 m à partir du sol avant travaux et qu'elles n'engendrent pas de nuisances envers le voisinage.
- Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales
- Au sein des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération, et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement

Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UC 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

> 3.1 Voies publiques

Règle générale :

Les constructions devront être édifiées soit à l'alignement partiel soit avec un recul minimal adapté suivant les secteurs par rapport à l'alignement des voies afin de favoriser la création d'un paysage urbain. La façade du bâtiment principal doit être parallèle à la voie publique ou privée.

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

En agglomération :

- Un recul de 20,00 m s'applique le long de la RD 38

Hors agglomération :

- Un recul de 25,00 m s'applique le long de la RD 38

En zone UC :

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement, ou avec un recul minimal de 2,00 m par rapport à l'alignement pour favoriser à la création d'un paysage urbain.

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6,00 m, il pourra être exigé un retrait de 3,00 m par rapport à l'alignement.

Dans les carrefours à l'angle de deux voies le retrait minimal est de 5,00 m.

Dispositions particulières :

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en recul et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même recul par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en recul pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.
- Lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissement permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6m ou dans les carrefours à l'angle de deux voies ou accès publics ou privés, il pourra être exigé un recul de 3m par rapport à l'alignement.

> 3.2 Voies privées

Les dispositions ci-dessus (3.1) s'appliquent également à ce type de voies lorsqu'elles desservent 3 logements et plus.

Pour les parcelles jouxtant un passage en indivision ou un accès privé desservant jusqu'à 3 lots, la limite sera considérée comme une limite séparative et les règles de l'article UC 4 pourront s'appliquer.

> 3.3 Garages

Les sorties de garages seront implantées à 3,00 m minimum des voies et emprises sauf si la configuration du terrain ne permet pas une telle implantation ou sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UC 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu et discontinu(en respectant une marge latérale de chaque côté). La construction doit être édifiée avec un retrait vis-à-vis des limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3,00 m**: L > H/2 et L > 3,00 m (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur à l'égout ou au faîtage de la construction).

Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de toutes les limites séparatives.

***Dispositions* particulières :**

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

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 4.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : L > H/2 (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

- Lorsque le projet concerne une annexe
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif
- Lorsque la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- Lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;

ARTICLE UC 5 / EMPRISE AU SOL

Dans la zone UC :

L'emprise au sol maximale est fixée à 50%

En secteur UCa :

L'emprise au sol maximale est fixée à 40%

Dans tous les cas *:*
Toutefois, le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes à la disposition du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE UC 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

> 6.1 Règles de calcul de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux, si la différence entre la cote de référence et le terrain naturel est inférieure à 1 mètre, la hauteur de construction est mesurée à partir de la cote de référence. Si la différence entre la c0te de référence et le terrain naturel est supérieur à 1 mètre, la hauteur de la construction est mesurée à 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Ainsi, le niveau du plancher du rez-de-chaussée peut être rehaussé par rapport au terrain naturel, jusqu'à une hauteur maximum de 1 m.

Le traitement esthétique de la partie remblayée doit viser à une intégration en harmonie avec la composition architecturale de la construction (article UC7).

En zone UC :

Mesurée depuis l'alignement, la hauteur à l'égout des constructions principales est au plus égale à la règle : H = L (où H est la hauteur à l'égout de la construction et L est la largeur de la voie au droit de la construction), sans pouvoir excéder 5.80 mètres à l'égout des toitures.

Pour les constructions **en retrait des limites séparatives,** la hauteur de la construction sera de 5,8 mètres maximum mesurée à l'égout et le prospect par rapport à la limite séparative sera au minimum de L = H /2, où L est supérieure à 3 mètres.

Pour les constructions dont l'implantation est autorisée **en limite séparative** :

- S'il s'agit d'un mur pignon en limite d'une largeur maximale de 9,5 mètres et dont la hauteur n'excède pas 5,5 mètres au faitage (pouvant être majorée jusqu'à 5,8 mètres, proportionnellement au rehaussement du premier niveau imposé par le PPRL).
- S'il s'agit d'un mur droit : 3,1 mètres au faîtage.
- S'il s'agit d'un égout de toiture : 3,1 mètres à l'égout dans ce cas, la hauteur maximale au faîtage ne pourra dépasser 4,1 mètres sur cette partie de construction.

- En cas d'implantation jouxtant un bâtiment voisin, un épannelage (profil) identique pourra être autorisé.

Dispositions particulières :

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et le réseau de transport d'électricité (RTE) peut les modifier ou les surélever pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries, d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2,00 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1,50 m pour les autres éléments.

ARTICLE UC 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Les constructions s'inspireront des recommandations établies dans la plaquette « Habiter l'ile de Noirmoutier », en annexe du présent règlement.

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 151-41 du Code de l'urbanisme.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée et une toiture à deux pentes.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, leur matière et couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Pour les établissements publics et de service, des adaptations pourront être apportées aux règles ci-après si le projet architectural le justifie.

> 7.1 Maçonneries

Les maçonneries seront uniformément recouvertes d'un enduit peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les bardages en bois ou d'imitation bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Les éventuels fours seront implantés en pignon.

Les volumes secondaires et annexes pourront être réalisés en pierres apparentes de pays.

> 7.2 Toitures

En zone UC :

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté, et à la voie. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 -de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue. Les débordements de toiture en

pignon seront interdits : les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m au maximum, corniche comprise.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou d'aspect similaire ou tuile mécanique ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes et les tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %.

L'ardoise pourra être autorisée en cas de reconstruction après sinistre sur les bâtiments couverts avec ce matériau avant le sinistre. Dans ce cas la pente de la toiture n'est pas limitée.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine (ardoise, zinc, bac acier…). La pente de toiture des projets utilisant l'ardoise sera comprise entre 50 et 100%.

- Les toitures 4 pentes sont interdites.

Toitures terrasses :

En cas d'extensions ou d'annexes au bâtiment principal, la construction pourra comporter une toiture terrasse. Le volume de cette toiture terrasse ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions. Les toitures terrasses situées en limites séparatives ne pourront être aménagées.

Les toitures terrasses autorisées doivent s'inscrire le plus possible dans le contexte paysager et architectural du secteur dans lequel elles s'insèrent.

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

> 7.3 Eléments de toiture

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture et de préférence non visibles de la rue. La pose de châssis de toit visibles depuis l'espace public et qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur positionnement dans la toiture seraient de nature à rompre son harmonie, pourra être interdite.

Une souche de cheminée, sera exigée par logement, dans l'axe du faitage avec rive apparente.

Les gouttières, s'il y en a, devront être impérativement raccordées à un système de récupération des eaux pluviales. Les égouts de toiture prendront la forme de gouttière pendante ou de dalle nantaise.

> 7.4 Ouvertures

Les ouvertures des façades sur rues seront de proportions plus hautes que larges. Les ouvertures des autres façades seront en harmonie avec le projet architectural. Toutefois, les baies-vitrées aux proportions différentes seront autorisées dans la mesure où elles s'intègreront harmonieusement à la composition de la façade (entrecoupées de meneaux à minima).
En cas d'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée.
Les vérandas, les verrières et les annexes de moins de 12m² ne sont pas concernées par cette règle.
Les appuis des fenêtres ne seront pas en saillie, ni recouvert d'un carrelage.

> 7.5 Menuiseries

Elles seront de forme simple : en bois, plastique ou en aluminium et selon la palette de couleurs évoquée dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.

> 7.6 Remblais et vide sanitaire

En cas de différence entre la cote de référence et le terrain naturel, les éventuels remblais ou vides sanitaires devront faire l'objet d'un traitement spécifique :

- Le traitement paysager du remblai devra permettre l'intégration harmonieuse de la nouvelle construction avec les entités bâties voisines.

- Les vides sanitaires devront comporter des systèmes de ruptures visuels (teintes différentes, muret, paysagement…).

> 7.7 Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

La saillie par rapport au terrain naturel pourra être majorée jusqu'à 1,00 m, pour respecter strictement un rehaussement prescrit par le PPRL.

> 7.8 Clôtures

Elles seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement. Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette « Agissons sur notre paysage ».

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces, peintes en blanc, ou teintées dans la masse ou en pierres de pays apparentes.

Les clôtures préfabriquées, en plaques de béton, en matériaux PVC sont interdites. L'association de plusieurs matériaux pour un même linéaire de clôture est interdite.

Quand la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge du recul jusqu'au droit de la façade de la construction seront traitées de manière homogène.

Dans la cas d'un grillage, celui-ci devra être complété par une haie vive.

L'utilisation de la brande devra être limitée.

Les talus empierrés et plantés pourront être réalisés en guise de clôture, leur hauteur sera limitée à 1 mètre.

La hauteur des piliers de portails et portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée de la clôture. Les piliers de portail seront réalisés avec les même matériaux que la clôture. L'aspect « fausse pierre » est interdit.

Les clôtures devront respecter les dispositions règlementaires du PPRL portant sur les clôtures.

Les clôtures seront constituées à l'alignement, en limites séparatives ou en front urbain.

A l'alignement :

Sont autorisées les clôtures composées :

- De murs d'une hauteur maximale de 1mètre doublé d'une haie ;

- De grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1.80 m noyés dans la végétation.

Par rapport à l'alignement, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1m40, elle pourra être réduite pour des raisons de sécurité. Dans un souci d'harmonisation avec l'environnement existant, des dérogations pourront être autorisées.

En limites séparatives :

Sont autorisées les clôtures composées :

- De murs, murets en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- D'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- De grilles ou de grillages d'une hauteur de 1.80m noyés dans la végétation ;
- De murs enduits d'une hauteur de 1.80m.

Les clôtures préfabriquées en plaque de béton et les « brandes » sont interdites, ainsi que tout autre type de clôtures non citées ci-dessus.

Entre voisins, la hauteur est limitée à 1m80.

En front urbain :

En front urbain (contiguïté avec zone A ou N), sont autorisées les clôtures composées :

- D'une haie vive composée d'essences locales ;
- De grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1.40 m noyés dans la végétation.

> 7.9 Abris de jardin

Les abris de jardin n'excédant pas 10 m² de surface de plancher peuvent être construits en bois sans obligation d'une toiture en tuile.
En dehors des serres et abris de piscines, les abris de jardin excédant 10 m², ou non construits en bois, seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

> 7.10 Vérandas

Les vérandas et verrières sont autorisées si maçonnées en soubassement et si les façades ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Elles s'inspireront de la plaquette « Habiter l'ile de Noirmoutier », en annexe du PLU.

Elles seront interdites à l'étage.

> 7.11 Matériaux et coloris

Les maçonneries seront uniformément enduites, sauf pour les murs en pierre du pays. L'enduit sera obligatoirement peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les

soubassements ou encadrements, s'il y en a, auront une teinte allant du gris au noir. D'autres couleurs de soubassements ou encadrements pourront être acceptées, si la composition générale du projet le justifie et à condition qu'elles s'intègrent dans son environnement urbain. Les enduits grattés sont interdits. Les enduits à la chaux blanche, confection chantier, sont autorisés mais les protège-angles en plastique sont interdits.

Pour les maçonneries de pierre, seule la pierre de pays est autorisée.

Les bardages en bois ou imitation bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Les menuiseries seront de forme simple, et peintes avec des couleurs harmonieuses (et non vernies). Pour les volets et portes pleines (y compris porte d'entrée et portail de garage), une unité de couleurs des ouvrants et des fermetures est recherchée.

ARTICLE UC 8 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales peu allergisantes (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public) et une pluri-spécificité sera recherchée dans les ensembles plantés (ex : haies..). Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette "Agissons sur notre paysage".

En raison de leur caractère invasif pouvant porter atteinte à l'équilibre des écosystèmes environnants, la plantation des essences suivantes est interdite :

- Gynérium argenteum
- Cortaderia agentea appelé communément herbe de la pampa
- Baccharis halimifolia
- Ailanthus altissima appelé communément Ailante ou faux vernis du japon

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Il faut consacrer un minimum de 10% d'espaces libres paysagers. Les surfaces des toitures végétalisées peuvent entrer dans le calcul des espaces libres paysagers, à condition que leur épaisseur soit suffisante pour favoriser la retenue des eaux pluviales.

ARTICLE UC 9 / STATIONNEMENT

> 9.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

- Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée *Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone*	***Nombre de places requises***
Logement	*2 places de stationnement par logement*
Hébergement hôtelier	*1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières*
Commerce, artisanat et bureaux	*3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher et par tranche de 25 m² supplémentaire*
Services publics ou d'intérêt collectif	*Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :* ○ *de leur nature ;* ○ *du taux et du rythme de leur fréquentation ;* ○ *de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.*

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

Les constructeurs sont, par ailleurs, tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

En cas d'opérations comprenant 3 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, en parking ou le long des voies internes à l'opération, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier le plus proche.

- Modalités de réalisation

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès pour la première place, et de 12,5 m² pour les suivantes.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon a ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

La largeur des garages devra être adaptée à la largeur de la rue et aux conditions de circulation.

Pour les opérations de logements collectifs, le stationnement souterrain sera privilégié, dans la mesure du possible.

> 9.2 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,5 m² par emplacement

- pour les constructions neuves autres qu'à usage d'habitation, il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;

- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone UI

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités économiques : artisanales-commerciales et industrielles, tertiaire ou de service ou nécessaire aux services publics.

Les capacités des équipements publics (réseaux et voiries diverses) existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Rappel

Sur l'ensemble de la zone, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article UI 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UI sont interdit(e)s :

- Les constructions, installation, aménagements et travaux qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le règlement du PPRL
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les activités liées à la sous destination « artisanat et commerce de détail »
- Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et les piscines.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les hébergements hôteliers, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, ainsi que les établissements d'hébergement touristique s'y apparentant tels que définis dans les dispositions générales (sauf celles existantes à la date d'approbation du PLU).
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit.
- Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).

- Le comblement de marais ou de fossés existants.

Article UI 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « concernés par le PPRL », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU.

En zone UI sont autorisés :

- Les activités liées à la sous destination « industrie »
- Les constructions à vocation artisanale et industrielle
- Les extensions mesurées des constructions existantes directement liées à une activité artisanale, pourront être admises à condition de tenir compte de l'habitat environnant et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le commerce de détail sous réserve que la surface dédiée soit accolée à une activité industrielle ou artisanales de secteur de la construction ou de l'industrie. Dans la mesure où le local alloué à la surface commerciale ne dépasse pas plus de 10% de la surface totale des bâtiments affectés à l'activité.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations listées dans ce présent article (UI 2) et si la topographie et le projet l'exigent.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires aux activités implantées dans la zone et les infrastructures techniques liées.

Dans l'ensemble de la zone UI, les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont autorisés.

Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UI 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

> 3.1 Voies publiques

Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. La façade du bâtiment principal doit être parallèle à la voie publique ou privée.

Les constructions seront implantées en respectant un retrait de 25,00 m par rapport à l'axe de la RD 38.

Les équipements techniques d'infrastructure pourront être implantés différemment suivant leur nature.

Dispositions particulières :

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en recul et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même recul par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en recul pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.
- ou avec un recul minimal de 2,00 m par rapport à l'alignement des voies afin de favoriser la création d'un paysage urbain.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6m ou dans les carrefours à l'angle de deux voies ou accès publics ou privés, il pourra être exigé un recul de 3m par rapport à l'alignement.

> 3.2 Voies privées

Pour les parcelles jouxtant un passage en indivision ou un accès privé desservant jusqu'à 3 lots, la limite sera considérée comme une limite séparative et les règles de l'article UI4 pourront s'appliquer.

ARTICLE UI 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté). La construction doit être édifiée avec un retrait vis-à-vis des limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 5,00 m**: L > H/2 et L > 5,00 m (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur à l'égout de la construction).

Dispositions particulières :

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

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 4.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : L > H/2 (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).
- Des constructions en limite séparative pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).
- Les équipements techniques d'infrastructure pourront être implantés différemment suivant leur nature.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif

- Lorsque la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- Lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

ARTICLE UI 5 / EMPRISE AU SOL

Dans la zone UI :

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%

ARTICLE UI 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

> 6.1 Règles de calcul de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux, si la différence entre la cote de référence et le terrain naturel est inférieure à 1 mètre, la hauteur de construction est mesurée à partir de la cote de référence. Si la différence entre la c0te de référence et le terrain naturel est supérieur à 1 mètre, la hauteur de la construction est mesurée à 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Ainsi, le niveau du plancher du rez-de-chaussée peut être rehaussé par rapport au terrain naturel, jusqu'à une hauteur maximum de 1 m.

Le traitement esthétique de la partie remblayée doit viser à une intégration en harmonie avec la composition architecturale de la construction (article UI7).

Pour les constructions liées à une activité économique *:*

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 9,00 m au faîtage.

Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries, d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autre superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2,00 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1,50 m pour les autres éléments.

ARTICLE UI 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Les constructions s'inspireront des recommandations établies dans la plaquette « Habiter l'ile de Noirmoutier », en annexe du présent règlement.

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 151-41 du Code de l'urbanisme.

Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci en pente de toiture, en rythme de percements (tout en se donnant la possibilité de recourir à des techniques contemporaines) en couleurs des parements de façades ainsi qu'en matériaux de couverture.

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes,

- harmonie des volumes,

- harmonie des couleurs avec les constructions avoisinantes.

> 7.1 Tenue des parcelles

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et leurs terrains d'implantation, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

> 7.2 Toitures

Les toitures en tôle métallique et en plastique sont interdites.
Les toitures devront s'harmoniser avec les bâtiments environnant.
Les toitures végétalisées sont autorisées.

> 7.3 Volumétrie

Les volumes seront simples.
Les surélévations, les modifications et les extensions éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.

> 7.4 Matériaux et coloris

Toitures : Les toitures pourront être réalisées en tuiles du pays ou similaire
Parois verticales : Elles pourront être réalisées en maçonnerie ou en bardage peint ou lasuré (teintes pastelles et non criardes).

> 7.5 Clôtures

Elles seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement. Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette « Agissons sur notre paysage ».

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces, peintes en blanc, ou teintées dans la masse ou en pierres de pays apparentes.

Les clôtures préfabriquées, en plaques de béton, en matériaux PVC sont interdites. L'association de plusieurs matériaux pour un même linéaire de clôture est interdite.

Quand la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge du recul jusqu'au droit de la façade de la construction seront traitées de manière homogène.

Dans la cas d'un grillage, celui-ci devra être complété par une haie vive.

L'utilisation de la brande devra être limitée.

Les talus empierrés et plantés pourront être réalisés en guise de clôture, leur hauteur sera limitée à 1 mètre.

La hauteur des piliers de portails et portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée de la clôture. Les piliers de portail seront réalisés avec les même matériaux que la clôture. L'aspect « fausse pierre » est interdit.

Les clôtures devront respecter les dispositions règlementaires du PPRL portant sur les clôtures.

Les clôtures seront constituées à l'alignement, en limites séparatives ou en front urbain.

A l'alignement :

Sont autorisées les clôtures composées :

- De murs d'une hauteur maximale de 1mètre doublé d'une haie.
- De grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1.80 m noyés dans la végétation.

Par rapport à l'alignement, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1m40, elle pourra être réduite pour des raisons de sécurité. Dans un souci d'harmonisation avec l'environnement existant, des dérogations pourront être autorisées.

En limites séparatives :

Sont autorisées les clôtures composées :

- De murs, murets en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie
- D'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie
- De grilles ou de grillages d'une hauteur de 1.80m noyés dans la végétation
- De murs enduits d'une hauteur de 1.80m

Les clôtures préfabriquées en plaque de béton et les « brandes » sont interdites, ainsi que tout autre type de clôtures non citées ci-dessus.

Entre voisins, la hauteur est limitée à 1m80.

En front urbain :

En front urbain (contiguïté avec zone A ou N), sont autorisées les clôtures composées :

- D'une haie vive composée d'essences locales
- De grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1.40 m noyés dans la végétation.

ARTICLE UI 8 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales peu allergisantes (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public) et une pluri-spécificité sera recherchée dans les ensembles plantés (ex : haies..). Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette "Agissons sur notre paysage".

En raison de leur caractère invasif pouvant porter atteinte à l'équilibre des écosystèmes environnants, la plantation des essences suivantes est interdite :

- Gynérium argenteum
- Cortaderia agentea appelé communément herbe de la pampa
- Baccharis halimifolia
- Ailanthus altissima appelé communément Ailante ou faux vernis du japon

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Il faut consacrer un minimum de 10% d'espaces libres paysagers. Les surfaces des toitures végétalisées peuvent entrer dans le calcul des espaces libres paysagers, à condition que leur épaisseur soit suffisante pour favoriser la retenue des eaux pluviales.

Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE UI 9 / STATIONNEMENT

> 9.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

- Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée *Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone*	***Nombre de places requises***
Pour le personnel	*1 place de stationnement pour 4 emplois*
Pour le fonctionnement de l'établissement	*> de 0 à 500m² de surface de plancher : 2 places par tranche de 100m²* *> au-delà de 500m² : 1 place par tranche de 100m²*
Bureaux liés aux activités autorisées dans la zone	*1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher*

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

- Modalités de réalisation

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès pour la première place, et de 12,5 m² pour les suivantes.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

La largeur des garages devra être adaptée à la largeur de la rue et aux conditions de circulation.

> 9.2 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,5 m² par emplacement

- pour les constructions neuves autres qu'à usage d'habitation, il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;

- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone UT

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités touristiques. Cette zone concerne les campings localisés sur la commune de Barbâtre ainsi que le centre de vacances .

ARTICLE UT 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installation, aménagements et travaux qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le règlement du PPRL
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone ;
- les lotissements de toute nature ;
- les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation ;
- les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables ;
- l'ouverture de toutes carrières ou gravières ;
- l'implantation de bâtiments agricoles et les élevages ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires par les opérations autorisées.

ARTICLE UT 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension des constructions existantes, strictement limitées à la mise aux normes de confort des logements anciens tels que W-C, salles de bains, et à condition de tenir compte de l'habitat environnant et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.
- Les terrains aménagés de camping-caravaning et la pratique du camping-caravaning.
- La construction d'Habitations Légères de Loisir.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UT3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

> 3.1 Voies publiques

Règle générale :

Les constructions devront être édifiées soit à l'alignement partiel soit avec un recul minimal adapté suivant les secteurs par rapport à l'alignement des voies afin de favoriser la création d'un paysage urbain. La façade du bâtiment principal doit être parallèle à la voie publique ou privée.

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

En agglomération :

- Un recul de 20,00 m s'applique le long de la RD 38

Hors agglomération :

- Un recul de 25,00 m s'applique le long de la RD 38

Dispositions particulières :

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en recul et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même recul par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en recul pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.
- Lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissement permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6m ou dans les carrefours à l'angle de deux voies ou accès publics ou privés, il pourra être exigé un recul de 3m par rapport à l'alignement.

> 3.2 Voies privées

Les dispositions ci-dessus (3.1) s'appliquent également à ce type de voies lorsqu'elles desservent 3 logements et plus.

Pour les parcelles jouxtant un passage en indivision ou un accès privé desservant jusqu'à 3 lots, la limite sera considérée comme une limite séparative et les règles de l'article UT 4 pourront s'appliquer.

ARTICLE UT 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 4 mètres** : L > H/2 et L > 4 mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

Dispositions particulières :

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

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 4.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : L > H/2 (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- Lorsque la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- Lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Article UT 5 / EMPRISE AU SOL

Non règlementé

Article UT 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

> 6.1. Règles de calcul de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux, si la différence entre la cote de référence et le terrain naturel est inférieure à 1 mètre, la hauteur de construction est mesurée à partir de la cote de référence. Si la différence entre la c0te de référence et le terrain naturel est supérieur à 1 mètre, la hauteur de la construction est mesurée à 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Ainsi, le niveau du plancher du rez-de-chaussée peut être rehaussé par rapport au terrain naturel, jusqu'à une hauteur maximum de 1 m.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5,50 m au faîtage.

Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries, d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autre superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera

limitée à 2,00 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1,50 m pour les autres éléments.

Autres règles de hauteur (annexes, murs écrans, abri de piscines) :

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies ne peut excéder 3 m au faîtage des toitures.

Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine. Pour ces secteurs, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la cote de référence seulement si la différence d'altitude entre le terrain naturel et la cote de référence est inférieure à 1 m.

La hauteur des murs écrans à l'intérieur des propriétés (dont la longueur ne doit pas dépasser 3 m) ne doit pas excéder 1,80 m.

ARTICLE UT 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Les constructions s'inspireront des recommandations établies dans la plaquette « Habiter l'ile de Noirmoutier », en annexe du présent règlement.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée et une toiture à deux pentes.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, leur matière et couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Pour les établissements publics et de service, des adaptations pourront être apportées aux règles ci-après si le projet architectural le justifie.

> 7.1 Maçonneries

Les maçonneries seront uniformément recouvertes d'un enduit peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les bardages en bois ou d'imitation bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Les éventuels fours seront implantés en pignon.

Les volumes secondaires et annexes pourront être réalisés en pierres apparentes de pays.

> 7.2 Toitures

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté, et à la voie. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 -de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue. Les débordements de toiture en pignon seront interdits : les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m au maximum, corniche comprise.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou d'aspect similaire ou tuile mécanique ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes et les tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %.

Les panneaux photovoltaïques et les panneaux solaires seront autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant et à l'environnement proche.

Toitures terrasses :

En cas d'extensions ou d'annexes au bâtiment principal, la construction pourra comporter une toiture terrasse. Le volume de cette toiture terrasse ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions. Les toitures terrasses situées en limites séparatives ne pourront être aménagées.

Les toitures terrasses autorisées doivent s'inscrire le plus possible dans le contexte paysager et architectural du secteur dans lequel elles s'insèrent.

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

> 7.3 Eléments de toiture

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture et de préférence non visibles de la rue. La pose de châssis de toit visibles depuis l'espace public et qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur positionnement dans la toiture seraient de nature à rompre son harmonie, pourra être interdite.

Une souche de cheminée, sera exigée par logement, dans l'axe du faitage avec rive apparente.

Les gouttières, s'il y en a, devront être impérativement raccordées à un système de récupération des eaux pluviales. Les égouts de toiture prendront la forme de gouttière pendante ou de dalle nantaise.

> 7.4 Ouvertures

Les ouvertures des façades sur rues seront de proportions plus hautes que larges. Les ouvertures des autres façades seront en harmonie avec le projet architectural. Toutefois, les baies-vitrées aux proportions différentes seront autorisées dans la mesure où elles s'intègreront harmonieusement à la composition de la façade (entrecoupées de meneaux à minima).
En cas d'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée.
Les vérandas, les verrières et les annexes de moins de 12m² ne sont pas concernées par cette règle.
Les appuis des fenêtres qui ne seront pas en saillie, ni recouverts d'un carrelage.

> 7.5 Menuiseries

Elles seront de forme simple : en bois, plastique ou en aluminium et selon la palette de couleurs évoquée dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.

> 7.6 Remblais et vide sanitaire

En cas de différence entre la côte de référence et le terrain naturel, les éventuels remblais ou vides sanitaires devront faire l'objet d'un traitement spécifique :

- Le traitement paysager du remblai devra permettre l'intégration harmonieuse de la nouvelle construction avec les entités bâties voisines.

- Les vides sanitaires devront comporter des systèmes de ruptures visuels (teintes différentes, muret, paysagement…).

> 7.7 Clôtures

Elles seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement. Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette « Agissons sur notre paysage ».

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces, peintes en blanc, ou teintées dans la masse ou en pierres de pays apparentes.

Les clôtures préfabriquées, en plaques de béton, en matériaux PVC sont interdites. L'association de plusieurs matériaux pour un même linéaire de clôture est interdite.

Quand la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge du recul jusqu'au droit de la façade de la construction seront traitées de manière homogène.

Dans la cas d'un grillage, celui-ci devra être complété par une haie vive.

L'utilisation de la brande devra être limitée.

Les talus empierrés et plantés pourront être réalisés en guise de clôture, leur hauteur sera limitée à 1 mètre.

La hauteur des piliers de portails et portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée de la clôture. Les piliers de portail seront réalisés avec les même matériaux que la clôture. L'aspect « fausse pierre » est interdit.

Les clôtures devront respecter les dispositions règlementaires du PPRL portant sur les clôtures.

Les clôtures seront constituées à l'alignement, en limites séparatives ou en front urbain.

A l'alignement :

Sont autorisées les clôtures composées :

- De murs d'une hauteur maximale de 1mètre doublé d'une haie ;
- De grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1.80 m noyés dans la végétation.

Par rapport à l'alignement, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1m40, elle pourra être réduite pour des raisons de sécurité. Dans un souci d'harmonisation avec l'environnement existant, des dérogations pourront être autorisées.

En limites séparatives :

Sont autorisées les clôtures composées :

- De murs, murets en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- D'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;

- De grilles ou de grillages d'une hauteur de 1.80m noyés dans la végétation ;
- De murs enduits d'une hauteur de 1.80m.

Les clôtures préfabriquées en plaque de béton et les « brandes » sont interdites, ainsi que tout autre type de clôtures non citées ci-dessus.

Entre voisins, la hauteur est limitée à 1m80.

En front urbain :

En front urbain (contiguïté avec zone A ou N), sont autorisées les clôtures composées :

- D'une haie vive composée d'essences locales ;
- De grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1.40 m noyés dans la végétation.

> 7.8 Abris de jardin

Les abris de jardin n'excédant pas 10 m² de surface de plancher peuvent être construits en bois sans obligation d'une toiture en tuile.
En dehors des serres et abris de piscines, les abris de jardin excédant 10 m², ou non construits en bois, seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

> 7.9 Vérandas

Les vérandas et verrières sont autorisées si maçonnées en soubassement et si les façades ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Elles s'inspireront de la plaquette « Habiter l'ile de Noirmoutier », en annexe du PLU.

Elles seront interdites à l'étage.

> 7.10 Matériaux et coloris

Les maçonneries seront uniformément enduites, sauf pour les murs en pierre du pays. L'enduit sera obligatoirement peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les soubassements ou encadrements, s'il y en a, auront une teinte allant du gris au noir. D'autres couleurs de soubassements ou encadrements pourront être acceptées, si la composition générale du projet le justifie et à condition qu'elles s'intègrent dans son environnement urbain. Les enduits grattés sont interdits. Les enduits à la chaux blanche, confection chantier, sont autorisés mais les protège-angles en plastique sont interdits.

Pour les maçonneries de pierre, seule la pierre de pays est autorisée.

Les bardages en bois ou imitation bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.
Les menuiseries seront de forme simple, et peintes avec des couleurs harmonieuses (et non vernies). Pour les volets et portes pleines (y compris porte d'entrée et portail de garage), une unité de couleurs des ouvrants et des fermetures est recherchée.

ARTICLE UT 8 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales peu allergisantes (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public) et une pluri-spécificité sera recherchée dans les ensembles plantés (ex : haies..). Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette "Agissons sur notre paysage".

En raison de leur caractère invasif pouvant porter atteinte à l'équilibre des écosystèmes environnants, la plantation des essences suivantes est interdite :

- Gynérium argenteum
- Cortaderia agentea appelé communément herbe de la pampa
- Baccharis halimifolia
- Ailanthus altissima appelé communément Ailante ou faux vernis du japon

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Il faut consacrer un minimum de 10% d'espaces libres paysagers. Les surfaces des toitures végétalisées peuvent entrer dans le calcul des espaces libres paysagers, à condition que leur épaisseur soit suffisante pour favoriser la retenue des eaux pluviales.

ARTICLE UT 9 / STATIONNEMENT

> 9.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée *Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone*	***Nombre de places requises***
Logement	*2 places de stationnement par logement*
Hébergement hôtelier	*1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières*
Commerce, artisanat et bureaux	*3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher et par tranche de 25 m² supplémentaire*
Services publics ou d'intérêt collectif	*Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :* ○ *de leur nature ;* ○ *du taux et du rythme de leur fréquentation ;* ○ *de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.*

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Modalités de réalisation

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès pour la première place, et de 12,5 m² pour les suivantes.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

La largeur des garages devra être adaptée à la largeur de la rue et aux conditions de circulation.

Pour les opérations de logements collectifs, le stationnement souterrain sera privilégié, dans la mesure du *possible.*

> 9.2 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,5 m² par emplacement

- pour les constructions neuves autres qu'à usage d'habitation, il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;

- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone UL

La zone UL est une zone urbaine à vocation de loisir, destinée à l'implantation d'équipements sportifs. Elle est localisée à l'Est du bourg.

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installation, aménagements et travaux qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le règlement du PPRL
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone ;
- les lotissements de toute nature ;
- les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation ;
- les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables ;
- l'ouverture de toutes carrières ou gravières ;
- l'implantation de bâtiments agricoles et les élevages ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires par les opérations autorisées.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs liés à la vocation de la zone, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE UL 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

> 3.1 Voies publiques

Règle générale :

Les constructions devront être édifiées soit à l'alignement partiel soit avec un recul minimal adapté suivant les secteurs par rapport à l'alignement des voies afin de favoriser la création d'un paysage urbain. La façade du bâtiment principal doit être parallèle à la voie publique ou privée.

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

En agglomération :

- Un recul de 20,00 m s'applique le long de la RD 38

Hors agglomération :

- Un recul de 25,00 m s'applique le long de la RD 38

Dispositions particulières :

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en recul et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même recul par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en recul pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.
- Lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissement permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6m ou dans les carrefours à l'angle de deux voies ou accès publics ou privés, il pourra être exigé un recul de 3m par rapport à l'alignement.

> 3.2 Voies privées

Les dispositions ci-dessus (3.1) s'appliquent également à ce type de voies.

ARTICLE UL 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 4 mètres** : L > H/2 et L > 4 mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

Dispositions particulières :

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

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 4.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : L > H/2 (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- Lorsque la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- Lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Article UL 5 / EMPRISE AU SOL

Non règlementée

Article UL 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

> 6.1. Règles de calcul de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux, si la différence entre la cote de référence et le terrain naturel est inférieure à 1 mètre, la hauteur de construction est mesurée à partir de la cote de référence. Si la différence entre la c0te de référence et le terrain naturel est supérieur à 1 mètre, la hauteur de la construction est mesurée à 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Ainsi, le niveau du plancher du rez-de-chaussée peut être rehaussé par rapport au terrain naturel, jusqu'à une hauteur maximum de 1 m.

Aucune règle de hauteur n'est définie.

Autres règles de hauteur (annexes, murs écrans, abri de piscines) :

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies ne peut excéder 3 m au faîtage des toitures.

Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine. Pour ces secteurs, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte de référence seulement si la différence d'altitude entre le terrain naturel et la côte de référence est inférieure à 1 m.

La hauteur des murs écrans à l'intérieur des propriétés (dont la longueur ne doit pas dépasser 3 m) ne doit pas excéder 1,80 m.

ARTICLE UL 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Les constructions s'inspireront des recommandations établies dans la plaquette « Habiter l'ile de Noirmoutier », en annexe du présent règlement.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée et une toiture à deux pentes.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, leur matière et couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Pour les établissements publics et de service, des adaptations pourront être apportées aux règles ci-après si le projet architectural le justifie.

> 7.1 Maçonneries

Les maçonneries seront uniformément recouvertes d'un enduit peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les bardages en bois ou d'imitation bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Les éventuels fours seront implantés en pignon.

Les volumes secondaires et annexes pourront être réalisés en pierres apparentes de pays.

> 7.2 Toitures

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté, et à la voie. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 -de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue. Les débordements de toiture en pignon seront interdits : les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m au maximum, corniche comprise.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou d'aspect similaire ou tuile mécanique ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes et les tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %.

Les panneaux photovoltaïques et les panneaux solaires seront autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant et à l'environnement proche.

Toitures terrasses :

En cas d'extensions ou d'annexes au bâtiment principal, la construction pourra comporter une toiture terrasse. Le volume de cette toiture terrasse ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions. Les toitures terrasses situées en limites séparatives ne pourront être aménagées.

Les toitures terrasses autorisées doivent s'inscrire le plus possible dans le contexte paysager et architectural du secteur dans lequel elles s'insèrent.

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

> 7.3 Eléments de toiture

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture et de préférence non visibles de la rue. La pose de châssis de toit visibles depuis l'espace public et qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur positionnement dans la toiture seraient de nature à rompre son harmonie, pourra être interdite.

Une souche de cheminée, sera exigée par logement, dans l'axe du faitage avec rive apparente.

Les gouttières, s'il y en a, devront être impérativement raccordées à un système de récupération des eaux pluviales. Les égouts de toiture prendront la forme de gouttière pendante ou de dalle nantaise.

> 7.4 Ouvertures

Les ouvertures des façades sur rues seront de proportions plus hautes que larges. Les ouvertures des autres façades seront en harmonie avec le projet architectural. Toutefois, les baies-vitrées aux proportions différentes seront autorisées dans la mesure où elles s'intègreront harmonieusement à la composition de la façade (entrecoupées de meneaux à minima).
En cas d'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée.
Les vérandas, les verrières et les annexes de moins de 12m² ne sont pas concernées par cette règle.
Les appuis des fenêtres qui ne seront pas en saillie, ni recouverts d'un carrelage.

> 7.5 Menuiseries

Elles seront de forme simple : en bois, plastique ou en aluminium et selon la palette de couleurs évoquée dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.

> 7.6 Remblais et vide sanitaire

En cas de différence entre la côte de référence et le terrain naturel, les éventuels remblais ou vides sanitaires devront faire l'objet d'un traitement spécifique :

- Le traitement paysager du remblai devra permettre l'intégration harmonieuse de la nouvelle construction avec les entités bâties voisines.

- Les vides sanitaires devront comporter des systèmes de ruptures visuels (teintes différentes, muret, paysagement…).

> 7.7 Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

La saillie par rapport au terrain naturel pourra être majorée jusqu'à 1,00 m, pour respecter strictement un rehaussement prescrit par le PPRL.

> 7.7 Clôtures

Elles seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement. Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette « Agissons sur notre paysage ».

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces, peintes en blanc, ou teintées dans la masse ou en pierres de pays apparentes.

Les clôtures préfabriquées, en plaques de béton, en matériaux PVC sont interdites. L'association de plusieurs matériaux pour un même linéaire de clôture est interdite.

Quand la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge du recul jusqu'au droit de la façade de la construction seront traitées de manière homogène.

Dans la cas d'un grillage, celui-ci devra être complété par une haie vive.

L'utilisation de la brande devra être limitée.

Les talus empierrés et plantés pourront être réalisés en guise de clôture, leur hauteur sera limitée à 1 mètre.

La hauteur des piliers de portails et portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée de la clôture. Les piliers de portail seront réalisés avec les même matériaux que la clôture. L'aspect « fausse pierre » est interdit.

Les clôtures devront respecter les dispositions règlementaires du PPRL portant sur les clôtures.

Les clôtures seront constituées à l'alignement, en limites séparatives ou en front urbain.

A l'alignement :

Sont autorisées les clôtures composées :

- De murs d'une hauteur maximale de 1mètre doublé d'une haie ;
- De grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1.80 m noyés dans la végétation.

Par rapport à l'alignement, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1m40, elle pourra être réduite pour des raisons de sécurité. Dans un souci d'harmonisation avec l'environnement existant, des dérogations pourront être autorisées.

En limites séparatives :

Sont autorisées les clôtures composées :

- De murs, murets en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- D'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- De grilles ou de grillages d'une hauteur de 1.80m noyés dans la végétation ;

- De murs enduits d'une hauteur de 1.80m.

Les clôtures préfabriquées en plaque de béton et les « brandes » sont interdites, ainsi que tout autre type de clôtures non citées ci-dessus.

Entre voisins, la hauteur est limitée à 1m80.

En front urbain :

En front urbain (contiguïté avec zone A ou N), sont autorisées les clôtures composées :

- D'une haie vive composée d'essences locales ;
- De grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1.40 m noyés dans la végétation.

> 7.8 Matériaux et coloris

Les maçonneries seront uniformément enduites, sauf pour les murs en pierre du pays. L'enduit sera obligatoirement peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les soubassements ou encadrements, s'il y en a, auront une teinte allant du gris au noir. D'autres couleurs de soubassements ou encadrements pourront être acceptées, si la composition générale du projet le justifie et à condition qu'elles s'intègrent dans son environnement urbain. Les enduits grattés sont interdits. Les enduits à la chaux blanche, confection chantier, sont autorisés mais les protège-angles en plastique sont interdits.

Pour les maçonneries de pierre, seule la pierre de pays est autorisée.

Les bardages en bois ou imitation bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.
Les menuiseries seront de forme simple, et peintes avec des couleurs harmonieuses (et non vernies). Pour les volets et portes pleines (y compris porte d'entrée et portail de garage), une unité de couleurs des ouvrants et des fermetures est recherchée.

ARTICLE UL 8 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales peu allergisantes (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public) et une pluri-spécificité sera recherchée dans les ensembles plantés (ex : haies..). Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette "Agissons sur notre paysage".

En raison de leur caractère invasif pouvant porter atteinte à l'équilibre des écosystèmes environnants, la plantation des essences suivantes est interdite :

- Gynérium argenteum
- Cortaderia agentea appelé communément herbe de la pampa

- Baccharis halimifolia
- Ailanthus altissima appelé communément Ailante ou faux vernis du japon

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Il faut consacrer un minimum de 10% d'espaces libres paysagers. Les surfaces des toitures végétalisées peuvent entrer dans le calcul des espaces libres paysagers, à condition que leur épaisseur soit suffisante pour favoriser la retenue des eaux pluviales.

Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE UL 9 / STATIONNEMENT

> 9.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée *Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone*	***Nombre de places requises***
Logement	*2 places de stationnement par logement*
Hébergement hôtelier	*1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières*
Commerce, artisanat et bureaux	*3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher et par tranche de 25 m² supplémentaire*
Services publics ou d'intérêt collectif	*Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :* ○ *de leur nature ;* ○ *du taux et du rythme de leur fréquentation ;* ○ *de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.*

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Modalités de réalisation

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès pour la première place, et de 12,5 m² pour les suivantes.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

La largeur des garages devra être adaptée à la largeur de la rue et aux conditions de circulation.

Pour les opérations de logements collectifs, le stationnement souterrain sera privilégié, dans la mesure du possible.

> 9.2 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,5 m² par emplacement

- pour les constructions neuves autres qu'à usage d'habitation, il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;

- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUI

Caractère de la zone 2AUi

Cette zone comprend des terrains peu ou pas équipés destinés à l'accueil d'activités économiques et correspondant à la zone de la Gaudinière. Les équipements de voirie et réseaux divers existants à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble des terrains concernés.

Rappel

Sur l'ensemble de la zone, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 2AUI 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 2AUi sont interdit(e)s : toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUi 2.

Article 2AUI 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « concernés par le PPRL », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU.

Dans la zone 2AUI sont autorisé(e)s :

Dans la zone 2AUi sont autorisé(e)s, la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Dans tous les cas, les opérations projetées s'intégreront dans un schéma de cohérence de la zone et ne compromettront pas le désenclavement du reste de la zone.

Tout projet d'aménagement, devra prendre en compte les mesures nécessaires à la réception et au traitement des eaux pluviales du bassin versant avant le rejet en mer, et qui devront faire l'objet d'une étude spécifique.

Dans les lotissements ou constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au PLU s'appliquent à l'intérieur même du projet.

Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 2AUI 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

ARTICLE 2AUI 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

ARTICLE 2AUI 5 / EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

ARTICLE 2 AUI 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

ARTICLE 2 AUI 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

ARTICLE 2AUI 8 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

ARTICLE 2AUI 9 / STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENSEMBLE DES ZONES A

Caractère de la zone A

La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et des secteurs aquacoles et conchylicoles.

Elle comprend les secteurs :

*-**Aa** : secteur agricole*

*- **Ao** : secteur destiné aux activités conchylicole et aquacoles.*

*- **Ab**: secteur où le bâti existant pourra évoluer, destiné à l'implantation de bâtiments agricoles.*

Rappel

Sur l'ensemble de la zone, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article A 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales et à l'article A2.

Article A 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Aa sont autorisé(e)s :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « concernés par le PPRL », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU.

- Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et la sécurité lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue nécessaire par l'importance de la fréquentation du public.
- L'extension des constructions à vocation agricole existantes à la date d'approbation du PLU (soit le XX/XX/XXXX), sous réserve d'être liée et nécessaire à l'exploitation agricole, sans que l'extension ne dépasse 30% de l'emprise de la construction initiale et que l'emprise totale de la construction finie (existant + extension) ne dépasse 1000 m² d'emprise au sol.
- Les serres « plastiques » sur arceaux, sans exhaussement du terrain et à condition :
    - d'être implantées dans le sens du courant de l'eau ;
    - de disposer sur pignon d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
    - de n'être constitué que de cultures plein champ en excluant les cultures hors sol ;
    - de justifier d'un caractère temporaire.
- Les serres démontables sans dalles au sol, non constitutive d'une urbanisation irréversible, sans exhaussement du terrain et à condition :
    - d'être implantées dans le sens du courant de l'eau ;
    - de disposer sur l'ensemble des parois d'un système d'effacement à l'eau permettant de laisser pénétrer et sortir l'eau sans résistance pour garantir la stabilité de la construction;
    - que l'ensemble des équipements qui pourraient être endommagés par une submersion (système de chauffage, d'éclairage, d'arrosage,...) soient situés au minimum 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence ;
    - de justifier d'un caractère temporaire.
- Les locaux techniques indispensables au fonctionnement des serres, dont le plancher est situé au minimum 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence.
- La reconstruction après sinistre sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits par un sinistre quelconque, hors inondations ou érosion du trait de côte, depuis moins de dix ans dans le respect des règles définies à l'article A 7.
- La réfection des bâtiments existants et reconstruction à l'identique des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la réalisation de dispositifs techniques d'intérêts général et agricole, si la topographie et le projet l'exigent.
- Les éoliennes sous réserve qu'elles ne dépassent pas 12,00 m à partir du sol avant travaux et qu'elles n'engendrent pas de nuisances envers le voisinage.
- Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales et aux besoins en irrigation
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les infrastructures d'intérêt général liées à la production d'énergie.

En secteur Ao, sont autorisés :

- La réfection ou la reconstruction à l'identique de bâtiments d'exploitation existants à la date du PLU XX/XX/2017 directement liés aux activités conchylicoles et aquacoles.
- Les cabanes conchylicoles et aquacoles pourront être remises en état ou reconstruites à l'identique sur tout le secteur Ao.

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.

  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture et de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

En secteur Ab, sont autorisés, *lorsqu'elles sont liées et nécessaires à exploitation agricole :*

- La réfection ou la reconstruction à l'identique de bâtiments d'exploitation existants à la date du PLU XX/XX/2017.
- Les constructions de bâtiments d'exploitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure liés aux réseaux.
- L'extension limitée à 30% et à 20 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date du PLU XX/XX/2017. Cette extension pourra s'appliquer soit en emprise au sol, soit en surface de plancher.
- L'extension des constructions à vocation agricole, sous réserve d'être liée et nécessaire à l'exploitation agricole, sans que l'extension ne dépasse 30% de l'emprise de la construction initiale et que l'emprise totale de la construction finie (existant + extension) ne dépasse 1000 m² d'emprise au sol.
- Les équipements d'intérêt collectif liés aux jardins familiaux

Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE A 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'exploitation doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

En agglomération *:*

- Un recul de 20,00 m s'applique le long de la RD 38

Hors agglomération *:*

- Un recul de 25,00 m s'applique le long de la RD 38

Des implantations différentes peuvent être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui aurait un retrait inférieur aux prescriptions ci-dessus.

Des implantations à moins de 15,00 m de l'axe des voies pourront également être autorisées lorsqu'il s'agit de voies en impasse.

ARTICLE A 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté). La construction doit être édifiée avec un retrait vis-à-vis des limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 4,00 m**: L > H/2 et L > 4,00 m (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur à l'égout de la construction).

Dispositions particulières :

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

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 4.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : L > H/2 (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations agricoles de type tunnel froid ; aucune distance par rapport à la limite séparative n'est prescrite, ceux-ci doivent être implantés dans le sens du courant de l'eau.
- Lorsque la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;

- Lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

ARTICLE A 5 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

> Règles de calcul de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans tous les cas, l'épannelage existant (profil) du terrain devra être respecté. Dans les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte de référence seulement si la différence d'altitude entre le terrain naturel et la côte de référence est inférieure à 1 m. Le niveau du plancher du rez-de-chaussée peut ainsi être rehaussé par rapport au terrain naturel, jusqu'à une hauteur de 1 m maximum. La partie du terrain remblayée ne doit pas s'étendre au-delà de l'emprise au sol de la construction. Le traitement esthétique de la partie remblayée doit viser à une intégration en harmonie avec la composition architecturale de la construction.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 7,00 m au faîtage, pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les bâtiments d'exploitation, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,00 m à l'égout des toitures et 8,00 au faîtage, à partir de la côte NGF.

Dispositions particulières :

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et le réseau de transport d'électricité (RTE) peut les modifier ou les surélever pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries, d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2,00 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1,50 m pour les autres éléments.

Autres règles de hauteur (annexes, murs écrans, abri de piscines) :

Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine. Pour ces secteurs, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte de référence seulement si la différence d'altitude entre le terrain naturel et la côte de référence est inférieure à 1,00 m.

La hauteur des murs écrans à l'intérieur des propriétés (dont la longueur ne doit pas dépasser 3 m) ne doit pas excéder 1,80 m.

ARTICLE A 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Les constructions s'inspireront des recommandations établies dans la plaquette « Habiter l'ile de Noirmoutier », en annexe du présent règlement.

Les constructions, qui devront s'intégrer à leur environnement, devront être traitées avec les matériaux adaptés à l'usage, sous réserve que :

- les volumes soient de formes simples,
- qu'ils présentent une unité de matériaux,
- leur couleur soit neutre ou sombre,
- les matériaux soient de bonne qualité.

Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci en pente de toiture, en rythme de percements (tout en se donnant la possibilité de recourir à des techniques contemporaines) en couleurs des parements de façades ainsi qu'en matériaux de couverture. La prise en compte de l'existant et de l'environnement est donc indispensable.

Les constructions et les extensions des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes sont soumises aux dispositions réglementaires de la zone UC 7.

En secteur Ao, les matériaux et les couleurs de bâtiments devront s'inspirer des constructions anciennes existantes dans ce secteur (salorges, ateliers de charpentiers de marine, cabanes conchylicoles et aquacoles…).

> Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.
Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, ni aux bâtiments agricoles.

> Clôtures

Elles seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement. Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette « Agissons sur notre paysage ».

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces, peintes en blanc, ou teintées dans la masse ou en pierres de pays apparentes.

Les clôtures préfabriquées, en plaques de béton, en matériaux PVC sont interdites. L'association de plusieurs matériaux pour un même linéaire de clôture est interdite.

Quand la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge du recul jusqu'au droit de la façade de la construction seront traitées de manière homogène.

Dans le cas d'un grillage, celui-ci devra être complété par une haie vive.

L'utilisation de la brande devra être limitée.

Les talus empierrés et plantés pourront être réalisés en guise de clôture, leur hauteur sera limitée à 1 mètre.

La hauteur des piliers de portails et portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée de la clôture. Les piliers de portail seront réalisés avec les mêmes matériaux que la clôture. L'aspect « fausse pierre » est interdit.

Les clôtures devront respecter les dispositions règlementaires du PPRL portant sur les clôtures.

Les clôtures seront constituées à l'alignement, en limites séparatives ou en front urbain.

A l'alignement :

Sont autorisées les clôtures composées :

- De murs d'une hauteur maximale de 1mètre doublé d'une haie ;
- De grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1.80 m noyés dans la végétation.

Par rapport à l'alignement, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1m40, elle pourra être réduite pour des raisons de sécurité. Dans un souci d'harmonisation avec l'environnement existant, des dérogations pourront être autorisées.

En limites séparatives :

Sont autorisées les clôtures composées :

- De murs, murets en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- D'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- De grilles ou de grillages d'une hauteur de 1.80m noyés dans la végétation ;
- De murs enduits d'une hauteur de 1.80m.

Les clôtures préfabriquées en plaque de béton et les « brandes » sont interdites, ainsi que tout autre type de clôtures non citées ci-dessus.

Entre voisins, la hauteur est limitée à 1m80.

En front urbain :

En front urbain (contiguïté avec zone A ou N), sont autorisées les clôtures composées :

- D'une haie vive composée d'essences locales ;
- De grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1.40 m noyés dans la végétation.

En secteurs Ao :

- Les clôtures seront transparentes, seuls seront autorisés les grillages d'une hauteur maximale de 1,80 m.

> Vérandas

Les vérandas seront autorisées, sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant ou à créer, et à son environnement proche. Elles privilégieront l'intégration des principes de bioclimatisme.

ARTICLE A 8/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tant que possible, les espaces non bâtis autour des constructions d'habitation devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales peu allergisantes (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public) et une pluri-spécificité sera recherchée dans les ensembles plantés (ex : haies..). Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette "Agissons sur notre paysage".

En raison de leur caractère invasif pouvant porter atteinte à l'équilibre des écosystèmes environnants, la plantation des essences suivantes est interdite :

- Gynérium argenteum
- Cortaderia agentea appelé communément herbe de la pampa
- Baccharis halimifolia
- Ailanthus altissima appelé communément Ailante ou faux vernis du japon

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

A l'occasion des opérations de construction agricole, d'habitation ou de loisirs, le déboisement éventuel doit être strictement limité à l'emprise des constructions, augmentée d'une bande de 3,00 m de largeur.

Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE A 9/ STATIONNEMENT

Exigences pour les véhicules motorisés et deux-roues non motorisés :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Caractère de la zone N

Il s'agit d'une zone de richesse naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances et d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

*La zone **N** comprend :*

*- Un secteur **Nr**, qui délimitent, au titre de l'article L121-23 du code l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.*

*- Un secteur **Nm** en vue de la gestion du domaine public maritime*

*- Un secteur **Nrm** en vue de la gestion du domaine public maritime et correspondant aux espaces marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques*

*- Un secteur **Np** qui correspond à la pointe de la Fosse et à la vocation portuaire du site.*

*- Un secteur **Nt** qui concerne les espaces prévus pour accueillir une offre de stationnement adaptée aux abords du Gois et de manière plus générale sur la commune.*

*- Un secteur **Nl** qui concerne les équipements sportifs localisés en dehors de l'enveloppe urbaine.*

*- Un secteur **Ne** dédié à l'installation d'équipements, ce zonage concerne la future extension de la station d'épuration et l'aménagement du futur cimetière.*

Rappel

Sur l'ensemble de la zone, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article N 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales et à l'article N2.

Article N 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N (hors secteurs Nr et Nm) sont autorisé(e)s :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « concernés par le PPRL », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et notamment :
    - les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et la sécurité lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue nécessaire par l'importance de la fréquentation du public ;
    - Les constructions indispensables à la sécurité et à l'hygiène compatibles avec le règlement du PPRL,
    - Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être liés et à la réalisation de réserves d'eau destinées exclusivement à la lutte contre l'incendie et à la sécurité civile ; et/ou à la réalisation d'équipements liés aux réseaux.
    - Les éoliennes sous réserve qu'elles ne dépassent pas 12,00 m à partir du sol avant travaux.

En secteur Ne peut être autorisé(e)s :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs liés à la vocation de la zone, dès lors-qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Np peut être autorisé(e)s :

- La réfection des bâtiments existants dont l'usage est lié à la vocation portuaire du site dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau

En secteurs Nt et Nl peut être autorisé(e)s :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée à 20% des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

- Les aires de stationnement indispensables à la maitrise de la fréquentation touristique, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

En secteur Nr peut être autorisé(e)s :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- Les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés à l'article L 121-23 à L 121-30 et R 121-5 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que tout soit mis en œuvre pour en assurer une bonne intégration dans leur environnement. La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, après enquête publique réalisée conformément au code de l'environnement. Les travaux et aménagements limitativement énoncés ci-après, et après enquête publique dans les cas prévus par le code de l'environnement les aménagements légers suivants :

    1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
    2. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques
    3. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
        - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
        - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
    4. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

En secteur Nm peut être autorisé(e)s :

- Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et à la sécurité maritime.
- Le mouillage des bateaux est autorisé à l'intérieur des Zones de Mouillages et d'Equipements Légers matérialisées sur les documents graphiques.
- Les aménagements et équipements légers à vocation nautique ou balnéaire, démontable et démonté à la fin de la saison estivale.
- L'entretien et la mise en accessibilité des constructions, installations et équipements existants à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime (et notamment les concessions de culture marine).
- Les aménagements liés aux structures d'exploitation de cultures marines conformément au schéma des cultures marines.

En secteur Nrm peut être autorisé(e)s :

- Les mêmes installations et aménagements qu'en secteur Nm, sous réserve que tout soit mis en œuvre pour en assurer une bonne intégration dans leur environnement.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, après enquête publique réalisée conformément au code de l'environnement.

Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE N 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Toute construction nouvelle à usage d'exploitation doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

En agglomération *:*

- Un recul de 20,00 m s'applique le long de la RD 38

Hors agglomération *:*

- Un recul de 25,00 m s'applique le long de la RD 38

Des implantations différentes peuvent être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui aurait un retrait inférieur aux prescriptions ci-dessus.

Des implantations à moins de 15,00 m de l'axe des voies pourront également être autorisées lorsqu'il s'agit de voies en impasse.

ARTICLE N 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 4 mètres** : L > H/2 et L > 4 mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

Dispositions particulières :

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

- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 4.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : L > H/2 (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- Lorsque la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- Lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

ARTICLE N 5 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

> 6.1 Règles de calcul de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans tous les cas, l'épannelage existant (profil) du terrain devra être respecté. Dans les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte de référence seulement si la différence d'altitude entre le terrain naturel et la côte de référence est inférieure à 1 m. Le niveau du plancher du rez-de-chaussée peut ainsi être rehaussé par rapport au terrain naturel, jusqu'à une hauteur de 1 m maximum. La partie du terrain remblayée ne doit pas s'étendre au-delà de l'emprise au sol de la construction. Le traitement esthétique de la partie remblayée doit viser à une intégration en harmonie avec la composition architecturale de la construction.

En secteur Ne, Nt, Nr, Np, Nm, Nl :

Les hauteurs ne sont pas réglementées dans la mesure où seules les constructions relatives à la vocation spécifique de la zone sont permises.

Dispositions particulières :

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et le réseau de transport d'électricité (RTE) peut les modifier ou les surélever pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries, d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2,00 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1,50 m pour les autres éléments.

Autres règles de hauteur (annexes, murs écrans, abri de piscines) :

Des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine. Pour ces secteurs, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte de référence seulement si la différence d'altitude entre le terrain naturel et la côte de référence est inférieure à 1,00 m.

La hauteur des murs écrans à l'intérieur des propriétés (dont la longueur ne doit pas dépasser 3 m) ne doit pas excéder 1,80 m.

ARTICLE N 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Les constructions s'inspireront des recommandations établies dans la plaquette « Habiter l'ile de Noirmoutier », en annexe du présent règlement.

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 151-41 du Code de l'urbanisme.
Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

> 7.1 Maçonneries

Les maçonneries seront uniformément recouvertes d'un enduit peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. **Les bardages en bois ou d'imitation bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.**

Les éventuels fours seront implantés en pignon.

> 7.2 Toitures

Les toitures devront être de type traditionnel pour les bâtiments d'habitation.

Toitures à pente :

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté, et à la voie. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 -de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue. Les débordements de toiture en pignon seront interdits : les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m au maximum, corniche comprise.
Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou d'aspect similaire ou tuile mécanique ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes et les tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 **%.**
L'ardoise pourra être autorisée en cas de reconstruction après sinistre sur les bâtiments couverts avec ce matériau avant le sinistre. Dans ce cas, la pente de la toiture n'est pas limitée.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine (ardoise, zinc, bac acier…). La pente de toiture des projets utilisant l'ardoise sera comprise entre 50 et 100%.

En zone Ne et Nt :

- Les toits courbes sont autorisés.

- Les toitures 4 pentes sont interdites.

Toitures terrasses :

Les toitures devront être de type traditionnel, exceptionnellement les constructions pourront avoir des toitures terrasses si celles-ci sont inférieures au 2/3 de la toiture traditionnelle.

Les toitures terrasses autorisées doivent s'inscrire le plus possible dans le contexte paysager et architectural du secteur dans lequel elles s'insèrent.

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante

> 7.3 Eléments de toiture

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture et de préférence non visibles de la rue. La pose de châssis de toit visibles depuis l'espace public et qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur positionnement dans la toiture seraient de nature à rompre son harmonie, pourra être interdite.
Une souche de cheminée, en maçonnerie ou brique, sera exigée par logement, dans l'axe du faitage avec rive apparente.
Les gouttières, s'il y en a, devront être impérativement raccordées à un système de récupération des eaux pluviales sur la parcelle. Les égouts de toiture prendront la forme de gouttière pendante ou de dalle nantaise.

> 7.4 Ouvertures

Elles seront de proportions plus hautes que larges. Toutefois, les baies-vitrées aux proportions différentes seront autorisées dans la mesure où elles s'intègreraient harmonieusement à la composition de la façade (entrecoupées de meneaux à minima).
En cas d'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée.
L'œil de bœuf est autorisé non visible de la voie publique

> 7.5 Menuiseries

Elles seront de forme simple : en bois, plastique ou en aluminium et selon la palette de couleurs évoquée dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.

> 7.6 Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

La saillie par rapport au terrain naturel pourra être majorée jusqu'à 1m, pour respecter strictement un rehaussement prescrit par le PPRL.

Tout talutage est interdit.

> 7.7 Clôtures

Elles seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement. Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette « Agissons sur notre paysage ».

Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces, peintes en blanc, ou teintées dans la masse ou en pierres de pays apparentes.

Les clôtures préfabriquées, en plaques de béton, en matériaux PVC sont interdites. L'association de plusieurs matériaux pour un même linéaire de clôture est interdite.

Quand la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge du recul jusqu'au droit de la façade de la construction seront traitées de manière homogène.

Dans le cas d'un grillage, celui-ci devra être complété par une haie vive.

L'utilisation de la brande devra être limitée.

Les talus empierrés et plantés pourront être réalisés en guise de clôture, leur hauteur sera limitée à 1 mètre.

La hauteur des piliers de portails et portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée de la clôture. Les piliers de portail seront réalisés avec les mêmes matériaux que la clôture. L'aspect « fausse pierre » est interdit.

Les clôtures devront respecter les dispositions règlementaires du PPRL portant sur les clôtures.

Les clôtures seront constituées à l'alignement, en limites séparatives ou en front urbain.

A l'alignement :

Sont autorisées les clôtures composées :

- De murs d'une hauteur maximale de 1mètre doublé d'une haie ;
- De grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1.80 m noyés dans la végétation.

Par rapport à l'alignement, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1m40, elle pourra être réduite pour des raisons de sécurité. Dans un souci d'harmonisation avec l'environnement existant, des dérogations pourront être autorisées.

En limites séparatives :

Sont autorisées les clôtures composées :

- De murs, murets en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- D'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- De grilles ou de grillages d'une hauteur de 1.80m noyés dans la végétation ;

- De murs enduits d'une hauteur de 1.80m.

Les clôtures préfabriquées en plaque de béton et les « brandes » sont interdites, ainsi que tout autre type de clôtures non citées ci-dessus.

Entre voisins, la hauteur est limitée à 1m80.

En front urbain :

En front urbain (contiguïté avec zone A ou N), sont autorisées les clôtures composées :

- D'une haie vive composée d'essences locales ;
- De grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1.40 m noyés dans la végétation.

> 7.8 Abris de jardin

Les abris de jardin n'excédant pas 10 m² de surface de plancher peuvent être construits en bois sans obligation d'une toiture en tuile.
En dehors des serres et abris de piscines, les abris de jardin excédant 10 m², ou non construits en bois, seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

> 7.9 Vérandas

Les vérandas seront autorisées, sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant ou à créer, et à son environnement proche. Elles privilégieront l'intégration des principes de bioclimatisme.

> 7.10 Matériaux et coloris

Pour les bâtiments d'habitation :

- Les maçonneries seront uniformément enduites, sauf pour les murs en pierre du pays. L'enduit sera obligatoirement peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les soubassements ou encadrements, s'il y en a, auront une teinte allant du gris au noir. D'autres couleurs de soubassements ou encadrements pourront être acceptées, si la composition générale du projet le justifie et à condition qu'elles s'intègrent dans son environnement urbain. Les enduits grattés sont interdits. Les enduits à la chaux blanche, confection chantier, sont autorisés mais les protège-angles en plastique sont interdits.

- Pour les maçonneries de pierre, seule la pierre de pays est autorisée.

- Le bardage extérieur en bois naturel sera autorisé sous réserve que celui-ci soit peint dans des teintes blanches, grises ou noires.
- Les menuiseries seront de forme simple, et peintes avec des couleurs harmonieuses (et non vernies). Pour les volets et portes pleines (y compris porte d'entrée et portail de garage), une unité de couleurs des ouvrants et des fermetures est recherchée.

ARTICLE N 8 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Autant que possible, les espaces non bâtis autour des constructions d'habitation devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur la parcelle sur la parcelle et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales peu allergisantes (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public) et une pluri-spécificité sera recherchée dans les ensembles plantés (ex : haies..). Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette "Agissons sur notre paysage".

En raison de leur caractère invasif pouvant porter atteinte à l'équilibre des écosystèmes environnants, la plantation des essences suivantes est interdite :

- Gynérium argenteum
- Cortaderia agentea appelé communément herbe de la pampa
- Baccharis halimifolia
- Ailanthus altissima appelé communément Ailante ou faux vernis du japon

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

A l'occasion des opérations de construction agricole, d'habitation ou de loisirs, le déboisement éventuel doit être strictement limité à l'emprise des constructions, augmentée d'une bande de 3,00 m de largeur.

ARTICLE N 9 / STATIONNEMENT

> 9.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre de places requises**
Logement	2 places de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières
Commerce, artisanat et bureaux	3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher et par tranche de 25 m² supplémentaire
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

Modalités de réalisation

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès pour la première place, et de 12,5 m² pour les suivantes.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

La largeur des garages devra être adaptée à la largeur de la rue et aux conditions de circulation.

Pour les opérations de logements collectifs, le stationnement souterrain sera privilégié, dans la mesure du possible.

> 9.2 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,5 m² par emplacement

- pour les constructions neuves autres qu'à usage d'habitation, il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;

- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

Annexe

Habiter l'Ile de NOIRMOUTIER

UNE ILE EN HÉRITAGE

Vendée

MISE EN GARDE

Ce document de réflexion et conseil sur les paysages et les constructions de l'île ne peut se substituer aux règlements en vigueur dans chaque commune. Toute construction, extension, modification de façade ou de toiture, création de clôture, de portail, d'abri de jardin,… installation d'enseigne… participent à l'évolution du paysage et sont soumis à autorisation.

Avant tout projet il est donc nécessaire de consulter les Services Municipaux; de plus, un architecte conseiller du C.A.U.E. (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Vendée) est à votre disposition pour examiner chaque cas particulier.

HABITER L'ILE DE NOIRMOUTIER
«Le devoir d'héritage»

Nous avons reçu l'île de Noirmoutier en héritage. Il est de notre devoir de la transmettre aux générations futures, aussi belle et accueillante que possible.

Car, entre temps, l'Histoire se déroule avec ses évolutions, ses mutations et ses transformations.

L'urbanisme s'est développé, la fréquentation touristique s'est accrue, le réseau routier a pris désormais sa configuration définitive.

Tout ceci a entraîné des modifications considérables dans notre environnement et notre urbanisme.

Nous devons donc veiller à la préservation et à l'amélioration de notre cadre de vie; ce qui passe par une double action, d'abord sur les espaces naturels et agricoles et, ensuite, sur le tissu urbain.

Il y a 15 ans, une première plaquette avait été éditée par le SIVOM pour permettre à chacun de mieux comprendre l'urbanisme et le style de construction de l'île. Elle avait eu des retombées très positives.

Il était devenu nécessaire de reprendre ce travail d'information et tel est l'objet du présent ouvrage.

Notre architecture locale fait notre fierté et nous souhaitons la préserver. C'est un élément important de notre héritage. L'action de chacun d'entre nous peut peser lourd dans la qualité d'ensemble de nos rues et de nos villages.

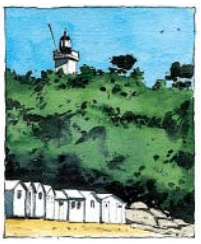
Quand nous construisons notre maison ou quand nous la transformons, quand nous édifions un mur de clôture ou même un garage, prenons soin de respecter les grands principes de notre architecture, mais aussi tous ces petits détails qui donnent un charme incomparable à notre urbanisme.

Cette plaquette se veut à la fois pédagogique - pour mieux faire comprendre les interactions entre la géographie, l'histoire de l'île et son urbanisme - et pratique en vous donnant certains conseils sur ce qu'il convient de faire ou, au contraire, les erreurs qu'il est nécessaire d'éviter.

Je rend un grand hommage à Jean LEMOINE, à Jean-Pierre ARCILE et à tous les spécialistes qui ont contribué à ce travail collectif, au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Vendée (C.A.U.E.), à la Commission d'urbanisme du District présidé par Michel LAZ, à tous les maires de l'île pour leur contribution très positive, ainsi qu'à Viviane SIMON qui a été la cheville ouvrière infatigable de l'équipe de conception et de rédaction.

C'est ensemble que nous avons conçu et réalisé cette plaquette, c'est également ensemble que nous réussirons à améliorer notre urbanisme et notre environnement pour pouvoir remplir, aux yeux des générations futures, ce que j'appelle notre «devoir d'héritage».

Jacques OUDIN
Président du District de l'île de Noirmoutier,
Sénateur de la Vendée.



COMPRENDRE LE PAYSAGE OÙ NOUS INTERVENONS

Portraits de paysage

REGARDER ET COMPRENDRE

Tout paysage est le résultat d'un équilibre entre les activités humaines et les données naturelles du site. Il n'existe donc pas de paysage figé, immuable. Les paysages de Noirmoutier en sont la preuve : au cours des siècles, la géographie de l'île a été en grande partie redessinée par ses habitants pour le développement de l'agriculture, de l'exploitation du sel, de la pêche….

Il n'existe plus guère de site «naturel» ; même la mer a été investie par l'homme qui a tenté de la domestiquer pour son usage (parcs ostréicoles, digues, balisage...). Aujourd'hui, comme hier, les paysages évoluent en fonction des activités et des habitants qui l'occupent.

Pendant des siècles, le territoire de l'île a été modelé à la pelle et à la brouette. Un équilibre avait le temps de s'établir entre l'homme et la nature, c'est lui qui donne aux paysages anciens leur harmonie et leur beauté. Dans les dernières décennies tout s'est accéléré : les activités ont rapidement évolué, superposant leurs nouvelles logiques d'occupation du sol aux anciennes structures abandonnées. Il faut maintenant prendre le temps et les moyens de retrouver de nouveaux équilibres. Pour cela il faut développer une véritable culture du paysage : comprendre comment il s'est constitué, rechercher les traces de son histoire qui peuvent être révélées, prêter une attention particulière à tous les éléments de liaisons (clôtures, plantations…).

Il faut aussi savoir protéger et reconstituer certains paysages anciens qui sont la richesse touristique et culturelle de notre île.

TOUS RESPONSABLES DE LA QUALITÉ DE NOTRE PAYSAGE

Le paysage est le résultat d'une action collective dans laquelle chacun a son niveau de responsabilité. Aucune action n'est mineure : une clôture de béton au milieu d'un ancien village est aussi néfaste que les poteaux et les fils électriques que les collectivités se mettent en devoir de supprimer ; inversement, une plantation d'iris le long d'une façade blanche avec un soubassement gris va charmer l'œil et faire oublier les poteaux et les voitures qui, pourtant, dépareront la photo souvenir.

Carte des paysages

Abbaye et bois de la Blanche, un vaste enclos enserre un paysage de bois, de marais et de terres agricoles.

Anciennes pêcheries.

Villages agricoles (pages 8-9).

Épis de pierre ou de bois perpendiculaires à la côte pour maintenir le sable.

Le port de l'Herbaudière s'est développé à partir de la fin du XIXème siècle avec l'implantation des premières conserveries de sardines.

Plaine agricole remembrée vouée traditionnellement à la culture des pommes de terre (page 13)

Les marais, lentement façonnés par l'homme pour la récolte du sel, sont encore approvisionnés en eau salée par les étiers qui partent du port de Noirmoutier (pages 16-17).

Activités ostréicoles et aquacoles

Activités artisanales (pages 24-25)

Pointe de Devin digues et épis

Port de Morin (pages 22-23)

Bois des Éloux

Pointe de la Loire

Tables ostréicoles

Avec ses boisements, ses rochers, ses plages, le Bois de la Chaise correspondait à l'image du paysage idéal recherché par les premiers vacanciers ; la construction des premiers «chalets» commence à la fin du XIXème siècle.

La ville de Noirmoutier s'est développée au fond du seul véritable abri naturel de l'île, conforté au XIXème siècle par deux longues digues. (pages 22-23)

Le Fort Larron défendait l'accès du port, avant la construction de la digue Jacobsen il constituait un îlot isolé à marée haute.

Digues de protection consolidées depuis 1980.

Terres agricoles gagnées sur la mer entre le XVème et le XVIIIème siècles (pages 14-15)

Polder de Sébastopol, dernier dessèchement réalisé sur l'île (1855)

Activités ostréicoles et aquacoles

Digues de protection anciennes

Port ostréicole du Bonhomme

Étang du Vide

Passage du Gois

Dunes non plantées

Isthme de la Tresson

BARBÂTRE

Bouchots (Moules)

Les dunes, formées sous l'effet du vent, ont été stabilisées au XIXème siècle par des plantations de pins. (pages 14-15)

La Frandière

Bouchots (Moules)

Villages agricoles (pages 8-9)

La Fosse

N

Pointe de la Fosse

Pont

0 1 2 km

CENTRES ANCIENS

Chaque commune possède un ou plusieurs centres constitués progressivement autour des institutions publiques et religieuses ainsi que des commerces et des services ; malgré la concurrence des grandes surfaces, ils sont encore très fréquentés, par les habitants comme par les touristes ; ils restent la mémoire et le symbole de l'identité des diverses communautés de l'île. Pour cela, ils doivent préserver leur identité propre mais celle-ci ne doit pas faire oublier les caractéristiques et qualités de base de tout espace urbain :

■ **La continuité des constructions** (éventuellement reliées par des murs) donne aux espaces une densité propice aux échanges, aux rencontres, aux commerces et aux piétons en général.

■ **Le confort du piéton** est le principal atout des commerces traditionnels face à la concurrence des centres commerciaux. L'accès et le stationnement des voitures doivent cependant être aisés, surtout en hiver, mais il ne doivent pas s'interposer dans les parcours piétons ; ils sont de préférence situés en arrière des espaces commerçants.

■ **La qualité des façades** prend ici une importance toute particulière ; celles-ci sont en général plus riches et plus variées que dans les paysages moins denses décrits dans les pages qui suivent ; les restaurations comme les constructions neuves doivent donc être particulièrement soignées (voir fiche de travaux).

■ **La présence d'une végétation adaptée**, si modeste soit-elle, joue un rôle essentiel pour l'ambiance de ces espaces à dominante minérale :

- les places et placettes doivent êtres plantées d'arbres isolés ou en alignement (à feuilles caduques pour laisser passer le soleil en hiver et supportant la taille pour contrôler leur développement),

- les plantes grimpantes ou adossées aux façades peuvent animer la surface des murs à chaque fois que cela est possible.

LA GUÉRINIÈRE ; (Simulation)

NOIRMOUTIER EN L'ILE

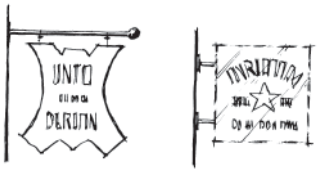
NOIRMOUTIER EN L'ILE

Chaque centre possède son propre caractère. Le centre de la ville de Noirmoutier d'origine plus ancienne présente un réseau de rues étroites et des espaces variés.

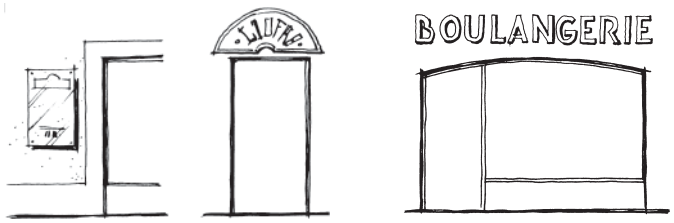
BARBÂTRE

L'HERBAUDIÈRE

Les centres de Barbâtre et de l'Herbaudière se sont constitués de façon dense autour d'une unique rue principale

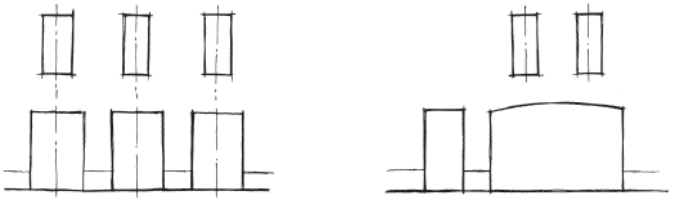


ENSEIGNES DRAPEAUX découpées ou transparentes

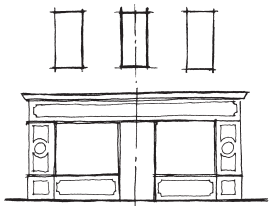


ENSEIGNES BANDEAU

BANNES ajustées à la largeur de la baie



BAIES COMMERCIALES



LA GUÉRINIÈRE

L'ÉPINE

Les centres de La Guérinière et de L'Epine gardent un caractère plus aéré

■ **Les vitrines et les enseignes** sont le reflet de la vie de ces quartiers, et participent à leur animation. Cependant, elles ne doivent pas venir en contradiction avec le caractère des constructions (ce qui est trop souvent le cas actuellement). Pour cela, elles doivent respecter les principes suivants :

- les baies commerciales et leurs encadrements éventuels se composent avec les percements des étages et doivent laisser apparent une partie de maçonnerie de façade jusqu'au niveau du sol de façon à identifier chaque construction (lorsqu'un commerce occupe deux anciennes constructions, il est donc nécessaire de séparer la vitrine en deux parties distinctes correspondant à chaque ancienne façade).
- les bannes sont ajustées à la largeur de la baie commerciale,
- les enseignes sont placées entre le sol et le bas des ouvertures de l'étage,
- les enseignes murales sont constituées le plus souvent de lettres ou motifs peints ou découpés se détachant sur la maçonnerie de façade ou de panneaux peints de petites surfaces,
- les enseignes drapeaux sont composées de formes découpées ou de petits éléments fixés sur un support transparent,
- l'éclairage des enseignes reste discret (projecteurs ou effets lumineux ponctuels).

TRANSFORMATIONS REGRETTABLES

■ *Destruction de clôtures ou de maisons pour créer des stationnements, sans reconstitution de la continuité bâtie,*

■ *Suppression des détails de façades (bandeaux, corniches, soubassements…) à l'occasion de ravalement,*

■ *Pose de caissons lumineux publicitaires,*

■ *Enseignes et tubes néon sur les étages et même sur toiture; ils sont strictement à proscrire.*

QUARTIERS D'HABITATION ANCIENS

En dehors du centre de Noirmoutier et des rues principales des autres bourgs, où les constructions s'ordonnent le long des voies selon une logique commerciale, les anciens quartiers se sont développés en privilégiant l'ensoleillement des constructions et l'intimité des parcelles… qualités encore précieuses pour l'habitat d'aujourd'hui. Les dispositions de base sont simples mais autorisent de nombreuses variantes.

■ **Les façades principales sont ouvertes au sud** : dès que le temps le permet les activités domestiques se déroulent à l'extérieur contre ce mur tiède ; lorsque le sud donne sur la rue la maison se situe en retrait de quelques mètres pour ménager cet espace de vie.

Ainsi, les volumes principaux des constructions s'ordonnent parallèlement à un axe est-ouest, seules les constructions récentes ou les constructions à usage commercial et artisanal échappent à cette logique.

■ **Les murs et les annexes protègent du vent et des regards :**

Les murs sont de hauteur variable selon les quartiers ; plus le quartier est dense, plus ils sont hauts. En général, leur hauteur permet de mettre la façade sur jardin à l'abri des regards (plus de 1,50 m). Cependant, en avant des façades sur rue, le muret reste volontairement bas ; avec les plantations du jardinet, il participe à la mise en valeur de la façade.

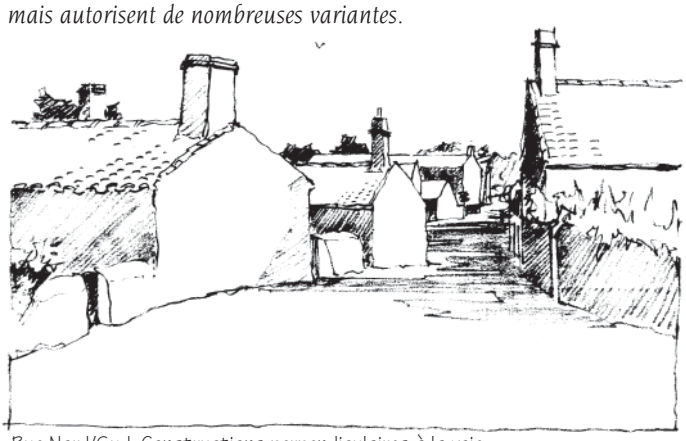
Les portails suivent la même logique, en général pleins et hauts, ils s'ajourent et s'abaissent lorsqu'ils sont pris dans un muret.

Les annexes sont adossées en limite de terrain, souvent en retour de la construction principale qu'elles protègent ainsi du vent.

■ **La logique d'orientation forme des rues aux profils caractéristiques :**

- Les rues est-ouest sont bordées, du côté à l'ombre par des façades et des murs de clôture dans l'alignement et du côté au soleil par les façades principales souvent en retrait et précédées d'un jardinet clos par un muret.
- Les rues nord-sud sont bordées des deux côtés de pignons reliés par des murs de clôture.

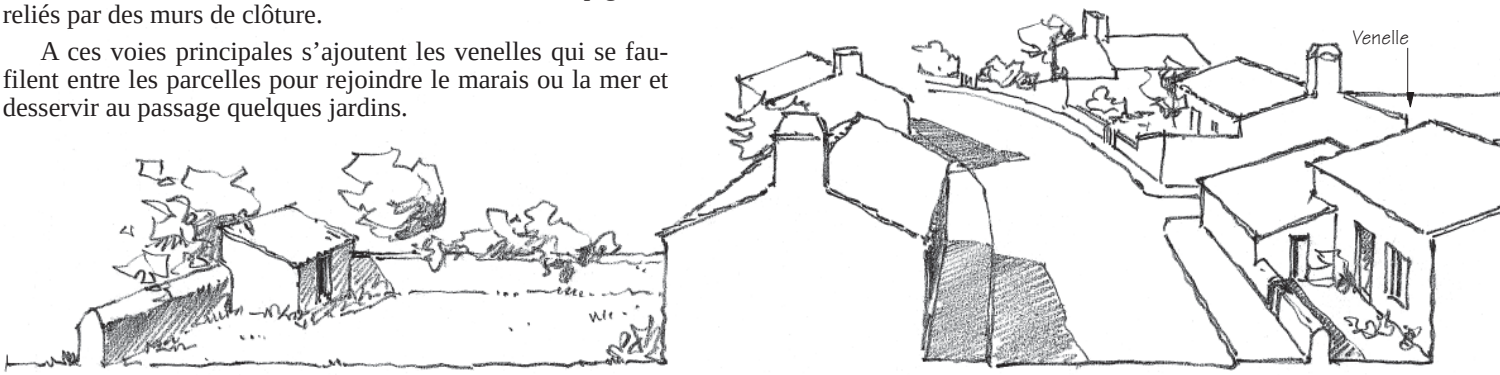
A ces voies principales s'ajoutent les venelles qui se faufilent entre les parcelles pour rejoindre le marais ou la mer et desservir au passage quelques jardins.



Rue Nord/Sud. Constructions perpendiculaires à la voie.

Voies Nord/Sud

Venelle



Jardins - espaces privatifs

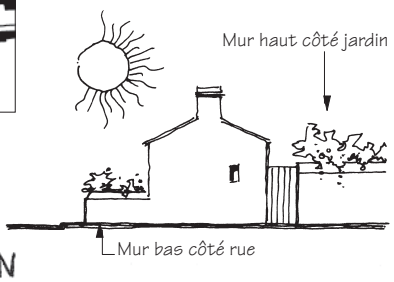
Habitations

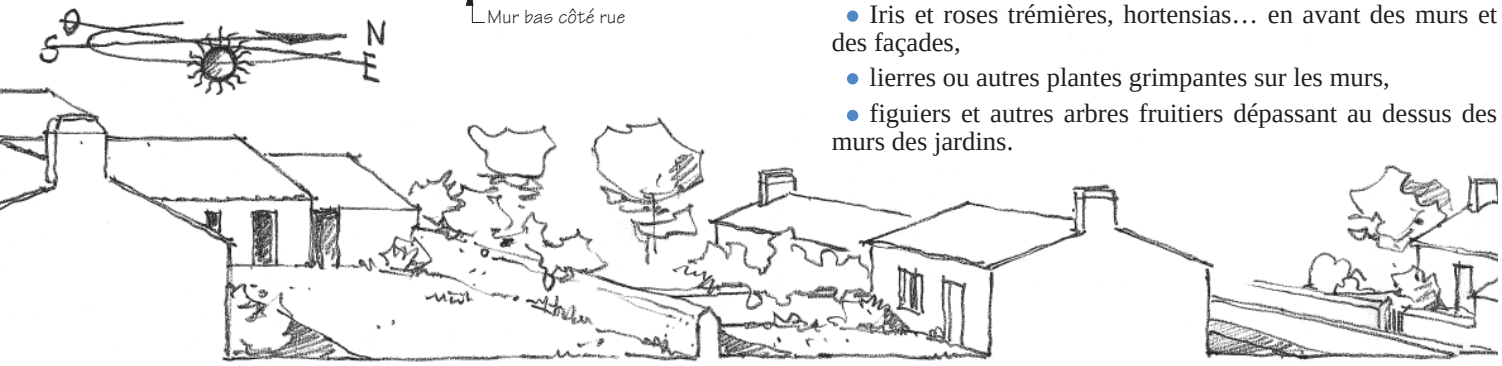
Rue

Retrait face au soleil

Rue Est/Ouest. Constructions parallèles à la voie, en retrait du côté soleil.

Voies Est/ouest





Habitations — Jardins - bâtiments annexes abrités du vent et du regard — Habitations — Rue

TRANSFORMATIONS REGRETTABLES

Ces quartiers sont demeurés souvent intacts jusque dans les années 1970, tant qu'ils étaient majoritairement habités par les agriculteurs ou les pêcheurs de la génération précédente.

Ils gardent aujourd'hui des qualités recherchées, mais la qualité du paysage se détériore. Cela se caractérise principalement par :

- *l'abandon des plantations au ras des façades et des murs, et leur remplacement par un caniveau de béton ou un trottoir bitumé, propre mais combien triste,*
- *l'éventrement ou la suppression des murs de clôture pour le passage ou le stationnement des voitures et le mauvais entretien des murs restants,*
- *l'abandon des touches de couleur qui animaient les façades ; les soubassements et les encadrements de baies deviennent rares alors que volets et fenêtres de PVC blanc remplacent les anciennes menuiseries colorées,*
- *le remplacement des arbres fruitiers (figuiers en particulier) et des essences locales par des essences «décoratives» qui à terme banalisent la silhouette de ces quartiers.*

Les murs assurent la continuité d'un paysage à dominante minérale ;

Les murs jouent un rôle essentiel dans l'organisation et la qualité du paysage ; ils sont le prolongement indispensable des diverses constructions qui sans eux seraient, souvent, bien banales.

La végétation ponctue le paysage ;

Ce paysage à dominante minérale n'exclut pas la végétation qui l'anime en général :

- Iris et roses trémières, hortensias… en avant des murs et des façades,
- lierres ou autres plantes grimpantes sur les murs,
- figuiers et autres arbres fruitiers dépassant au dessus des murs des jardins.

DES QUARTIERS D'HABITATION RÉCENTS

Depuis 20 à 30 ans, l'île a dû s'adapter à une très forte demande d'habitat individuel (tant principal que secondaire); pour cela d'importantes surfaces, anciennement agricoles, ont été urbanisées. Ces nouveaux quartiers, en pleine constitution, présentent encore un aspect assez banal, leur amélioration passe par la prise en compte non seulement de l'architecture des constructions mais de l'ensemble des éléments qui constituent le paysage.

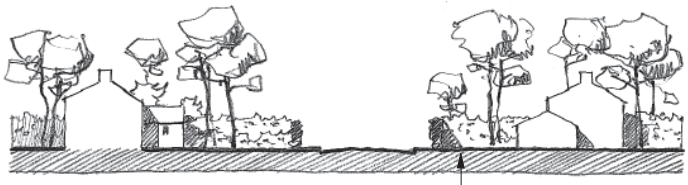
■ **La discontinuité du bâti** est la caractéristique de base de ce paysage, elle est à la fois :

- une qualité, par la liberté d'implantation qu'elle permet ;
- un problème, car le bâti ne peut pas à lui seul constituer un paysage cohérent.

■ **L'homogénéité des matériaux,** couvertures de tuiles et enduits blancs, donne cependant une certaine unité à ces paysages.

■ A défaut de continuité bâtie, **les clôtures jouent un rôle déterminant** dans la constitution des paysages. Ce sont elles qui déterminent l'ambiance des rues ; si elles sont maîtrisées, elles peuvent caractériser et différencier les divers types de quartiers (voir fiche de travaux pages 31-32-33).

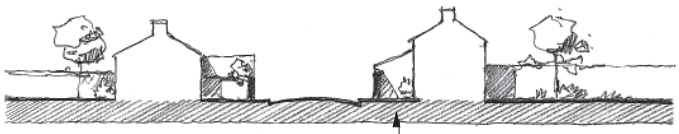
■ A terme, **les arbres plantés dans les jardins constitueront la silhouette** de ces nouveaux paysages ; ils peuvent donner une véritable qualité à ces quartiers, à une condition cependant que les essences plantées soient en harmonie avec les boisements préexistants. Il est donc important de planter principalement les essences traditionnelles de l'île (voir fiche de plantations pages 46-47), ce qui n'exclut pas de personnaliser son jardin par des plantations basses.



PRINCIPALES DIFFICULTÉS

Rares sont les rues ou allées où il existe une véritable homogénéité des clôtures et des plantations ; presque partout les belles réalisations voisinent avec des grillages et des fils de fer apparents (plus ou moins bien entretenus), des murs de parpaings non enduits, des brandes, des haies de cupressus à moitié dégarnies, … sans parler des portails et des aires de stationnement de toute nature qui constituent des ruptures souvent béantes dans la continuité des clôtures.
La discipline admise pour les constructions est également nécessaire pour les clôtures ; une autorisation de travaux est d'ailleurs obligatoire.
Il ne suffit pas qu'une plantation soit réalisée avec soin pour être intéressante dans le paysage :

- *l'emploi du thuya et du cupressus, pour les haies de clôture, conforte l'image banale du «lotissement» tel qu'il se pratique dans toutes les périphéries de ville, ces essences doivent être abandonnées au profit du tamaris, du fusain, de l'atriplex…*
- *pour les jardins il faut également bannir les essences «de catalogue» que sont les cyprès Arizona, cèdres bleus et autres arbres en rupture avec les essences qui forment les principaux paysages de l'île*



Parties de construction en limite de voie reliée par des murs de clôture.

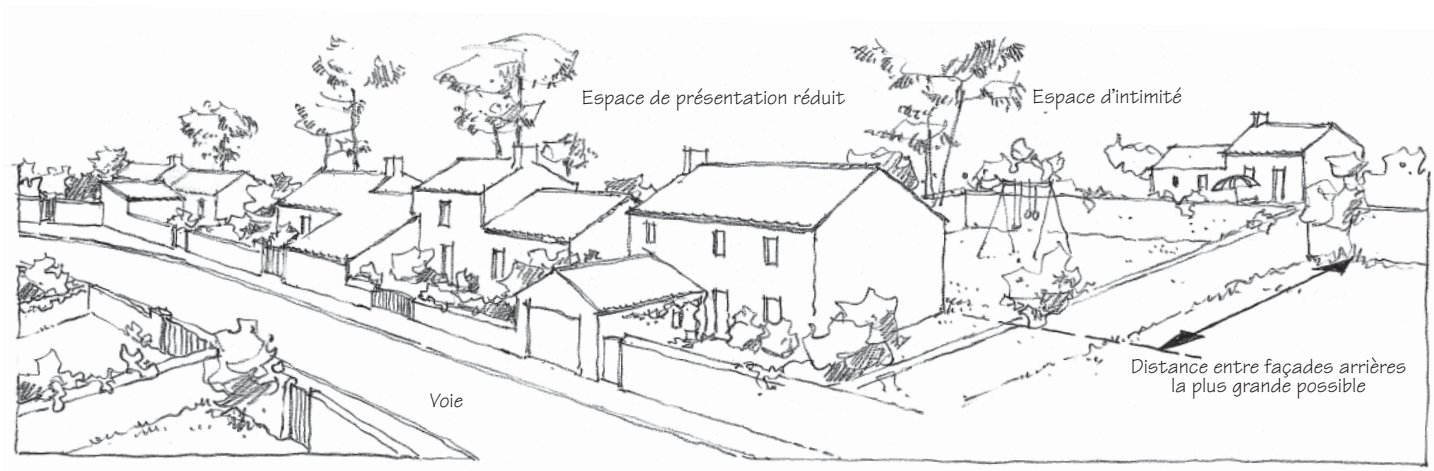
Nécessité d'accentuer les différences pour donner un véritable caractère aux divers quartiers

Les règlements d'urbanisme des communes (P.O.S.) prévoient deux types principaux de quartiers d'habitations individuelles :

- les quartiers à parcelles de 300 à 600 m^2 ; dans lesquels les constructions prolongées par leurs annexes et les murs de clôture (hauts) doivent définir un paysage bâti assez dense, la végétation s'insinuant entre les murs blancs,
- les quartiers à parcelles de 600m^2 et plus, où les constructions doivent rester au second plan, derrière un écran de verdure constitué en premier lieu par la haie de clôture complétée plus tard, par les arbres qui dépasseront les toitures.

La confusion entre les deux paysages vient en grande partie du fait que les murs ne sont pas assez hauts dans le premier et que les murets acceptés dans le second, restent trop présents par rapport aux haies.

Quartiers à parcelles de 300 à 600 m^2
Le bâti est plus dense que la végétation.



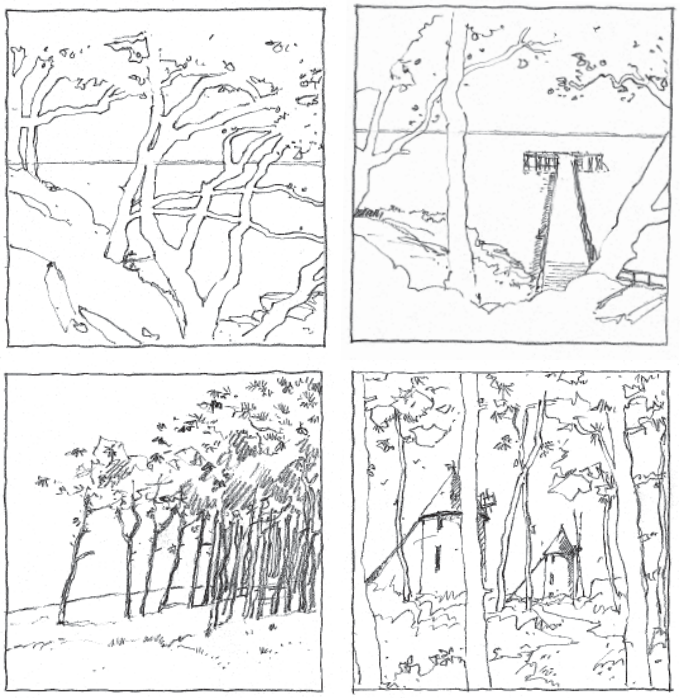
CAS PARTICULIER DES MASSIFS BOISÉS

Les premiers estivants ont construit leur villa (on disait plutôt chalet à l'époque) au Bois de la Chaise, plus tard leur exemple sera suivi au Bois des Eloux et au Bois de Luzéronde. Ces paysages restent parmi les plus représentatifs de l'île ; lieux de résidence de quelques privilégiés, ils sont des espaces de promenade pour tous.

Le boisement de pins et de chênes verts constitue la base même de ce paysage, il doit absolument être préservé et renouvelé par ses propriétaires.

■ **Les constructions doivent rester au second plan** noyées dans la végétation, ce qui implique de grandes parcelles et des marges de recul importantes.

■ **Les clôtures** sont constituées de haies, de talus plantés et éventuellement de murets en pierre ; les grillages ou fils barbelés de clôture doivent rester discrets. Les haies et bosquets formant des écrans visuels peuvent se situer aux abords des villas, de façon à en préserver l'intimité tout en maintenant des perspectives sur les boisements.



PRINCIPALES DIFFICULTÉS

■ *Le boisement assombrit les maisons et les propriétaires ont tendance à dégager largement leur façade soit par élagage, soit en ne remplaçant pas les arbres morts : habiter un bois est un choix et un privilège dont il faut tolérer certains inconvénients.*

■ *Les clôtures de brandes sont de plus en plus nombreuses ce qui retire l' intérêt de nombreuses allées : il est rappelé que ce mode de clôture est interdit sur la commune de Noirmoutier en l'Ile et n'est toléré qu'à titre provisoire sur les autres communes.*

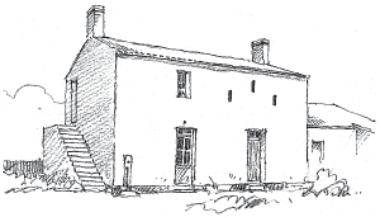
■ *Les haies ont beaucoup de mal à pousser sous les arbres et les clôtures de grillage ou de barbelé restent souvent apparentes : il n'existe pas de solution miracle, il faut d'abord que les poteaux et accessoires de clôture soient discrets (poteaux de bois ou de métal peints en vert ou gris foncé), ensuite les végétaux doivent être choisis parmi ceux qui acceptent de se développer à l'ombre. Pourquoi ne pas utiliser : des rhododendrons rustiques, des chênes verts taillés pour qu'ils gardent leurs feuilles en partie basse…*

D'une manière générale, la solution des talus pourrait être développée, ils constituent les plus belles séquences des allées actuelles (voir en particulier celle du Gaillardin).

Talus planté.

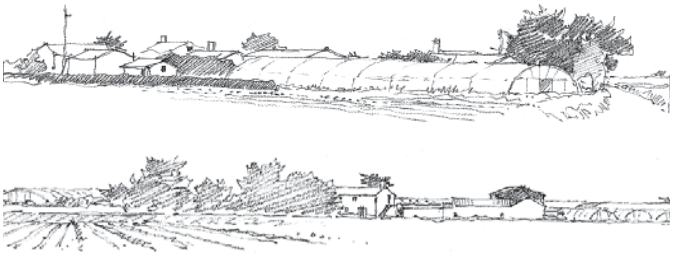
PLAINE AGRICOLE AU NORD DE L'ILE

Située entre la route reliant Noirmoutier en l'Ile à l'Herbaudière et la côte nord-est, ce grand territoire agricole possède quelques vestiges de son occupation à la période gallo-romaine. La présence de quelques moulins témoigne d'anciennes cultures de céréales, mais depuis le début du XXème siècle les parcelles sont principalement vouées à la culture de la pomme de terre. Les terrains agricoles se sont progressivement étendus sur les petits marais qui se situaient en arrière du cordon dunaire de la Claire et de la Blanche, plusieurs coëfs débouchant sur ces plages permettent encore de drainer ces surfaces. Les habitations et les bâtiments agricoles étaient rassemblés dans les villages alentours (Luzay, le Vieil, la Madeleine,...) ainsi que dans le quartier de Beaulieu. Depuis le remembrement (début des années 1960), des voies rectilignes ont remplacé les chemins creux bordés de haies.



Ancien germoir à pommes de terre en grenier, les ventilations caractéristiques sont encore repérables dans quelques rares maisons.

Germoir moderne



Diverses expériences de brise-vent ont été tentées, mais aucune n'est réellement satisfaisante du point de vue du paysage; la solution réside probablement dans le recours aux haies végétales constituées d'essences déjà existantes dans le paysage en particulier dans la propriété de la Blanche (Chênes verts et chênes robiniers... et pourquoi pas des ormeaux aujourd'hui presque disparus, mais très répandus avant qu'une maladie ne les décime il y a quelques années.)

De belles perspectives s'ouvrent sur: l'Abbaye et le bois de la Blanche, le Bois de la Chaise, le château et l'église de la ville de Noirmoutier... Il est important de les préserver en évitant la construction de bâtiments agricoles trop importants ou la plantation de brise-vent trop hauts, dans le champ visuel de ces perspectives.

Limite zone d'habitation/plaine agricole :

Ces limites restent encore assez claires et satisfaisantes pour l'œil en arrière de la Blanche ; mais partout ailleurs, l'urbanisation a progressivement grignoté le territoire agricole et les limites entre ces deux paysages sont devenues très anarchiques. Aujourd'hui le P.O.S. fixe clairement la ligne de partage entre surfaces urbanisables et terres agricoles. La zone de contact peut donc être reconstituée au fur et à mesure de l'urbanisation des terrains limitrophes. Pour cela une bande végétale homogène (au moins une haie) est nécessaire ; elle doit être constituée principalement de chênes verts pour les zones sèches, peupliers argentés, saules pour les zones plus humides.

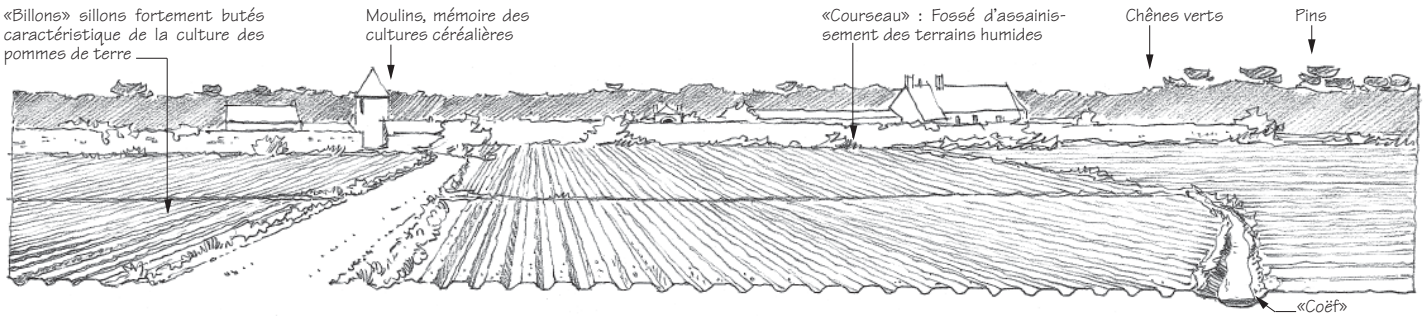
Limite plaine/marais :

Le passage entre terres sèches et terres humides doit rester clair; il est révélé par un changement de type d'exploitation (pomme de terre / élevage) et de végétation (tamaris / chênes). Malheureusement l'urbanisation de part et d'autre de la route de l'Herbaudière fait, en grande partie, écran entre ces deux paysages.

Bâtiments agricoles :

Les bâtiments agricoles anciens situés dans les villages ont été réutilisés en maison d'habitation principale ou secondaire, leur caractère d'origine est malheureusement souvent largement dénaturé.

Les nouvelles constructions agricoles sont d'un tout autre type et posent des questions d'intégration paysagère analogue à celles développées page suivante à propos des paysages de polders.



POLDERS AGRICOLES ET CORDON DUNAIRE

Ce paysage est issu de diverses campagnes de dessèchement dont les principales ont été réalisées du XVème au XIXème siècle ; les digues de retrait ou «digues mortes» témoignent encore de cette conquête progressive. Le dernier polder date de 1854-55, (on dit que sa fermeture eut lieu le jour de la prise de Sébastopol dont il garde le nom). Ces terres étaient à l'origine vouées aux cultures céréalières, ce qui entraîna la construction des nombreux moulins qui ponctuent encore le paysage. Les sièges d'exploitations étaient regroupés dans les villages et les quartiers qui s'étirent entre La Guérinière et Barbâtre.

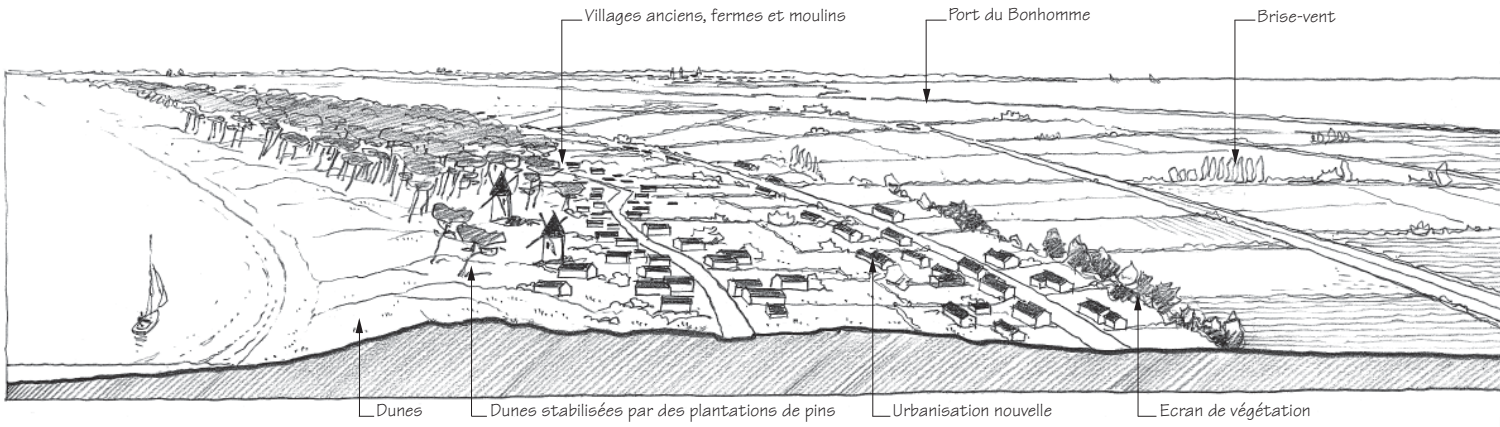
Ce paysage témoigne d'un des aspects les plus originaux de l'histoire de l'île ; il constitue un patrimoine dont il faut préserver les principaux caractères.

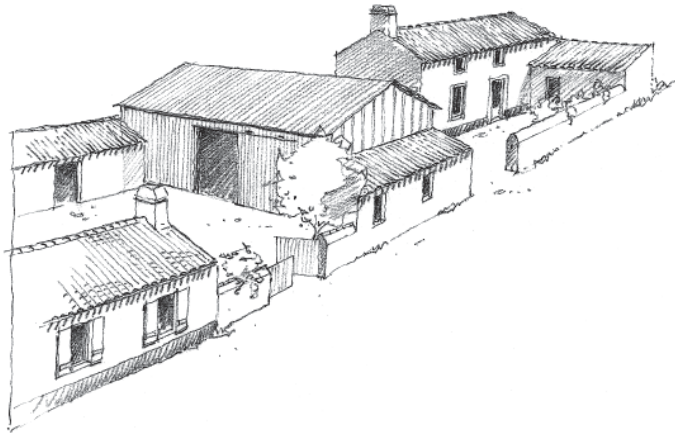
Créé par l'Homme, ce paysage n'existe que si les ouvrages de défense contre la mer sont entretenus de façon régulière. Les beaux ouvrages de pierre ont malheureusement fait place au béton et aux enrochements, mais ils restent un élément fort et émouvant du paysage. C'est pourquoi ils méritent un soin particulier de finition, tant pour leur maçonnerie que pour leur accompagnement végétal.

Plat et dégagé, ce paysage met en valeur des vues sur toute la périphérie de l'île : défenses contre la mer à l'Est, dunes plantées et zones d'habitation à l'Ouest.

Les zones construites doivent rester en périphérie ou être clairement délimitées ; les rares constructions isolées nécessaires à l'exploitation agricole (ou touristique…) doivent être les plus discrètes possible. Un travail important reste à faire pour l'intégration des constructions diverses situées en limite de la voie rapide.

De nombreux moulins ponctuent le paysage ; plusieurs d'entre eux fonctionnaient encore dans les années 1950.





Limite de zone d'habitation/plaine agricole :

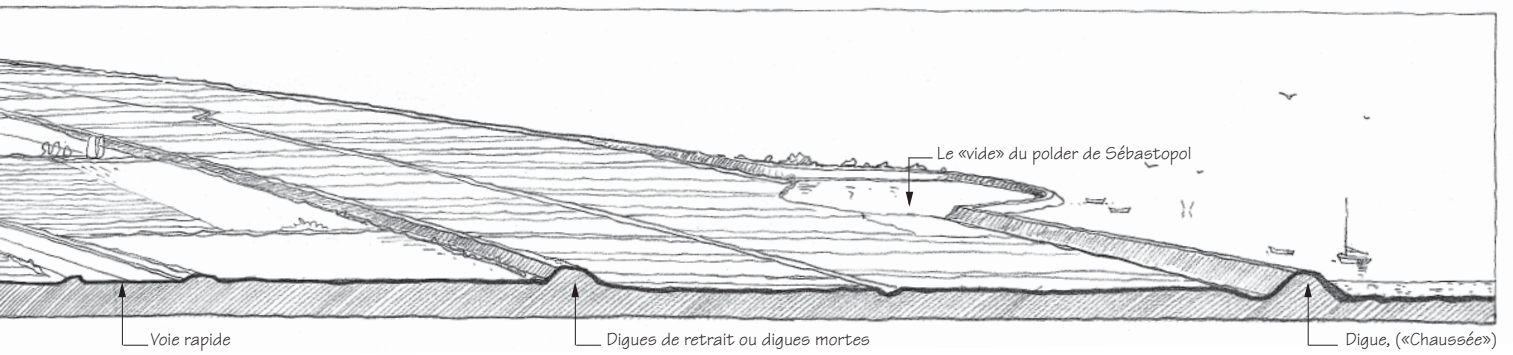
La séparation entre les terres agricoles et les zones urbanisées doit être traitée de façon claire et homogène, pour cela une bande végétale ou, au moins, une haie est nécessaire ; elle doit être constituée principalement de chênes verts pour les zones sèches, peupliers argentés, saules… pour les zones plus humides.

Intégration des constructions agricoles :

Il faut distinguer deux cas de figure :

- Les constructions isolées dans la plaine agricole (lorsqu'elles sont autorisées par le POS) ; elles doivent rester les plus basses et les plus simples possibles ; elles peuvent rester en bardage d'acier galvanisé ou être peintes de couleurs foncées.
- Les constructions attenantes au siège d'exploitation ; elles doivent alors se composer avec l'ensemble des bâtiments voisins ; selon l'intérêt de ceux-ci, l'emploi de matériaux ou de couleurs particulières pourra être nécessaire.

Les plantations doivent se limiter aux abords des constructions et aux brise-vent indispensables pour l'agriculture. Les essences à utiliser sont principalement : le tamaris, le peuplier argenté, les saules… il faut absolument limiter au maximum l'emploi des cupressus et des peupliers de port élancé (type peuplier d'Italie).



LES MARAIS

Comme les polders du sud de l'île, ce territoire est le résultat du patient travail des hommes qui ont su mettre à profit les surfaces laissées par la mer puis en conquérir de nouvelles par endiguements successifs. Le paysage s'est constitué autour de l'exploitation du sel, mais l'agriculture y trouve aussi sa place, sur les «bossis» et surfaces desséchées plus ou moins importantes. L'ostréiculture s'est implantée, à l'origine, au débouché des principaux «étiers» (là où l'accès en bateau est encore possible) ; mais son développement récent a nécessité l'aménagement de vastes sites de marais voués entièrement à cette activité. La dernière mutation du marais est celle de l'aquaculture qui impose aussi sa marque alors qu'une nouvelle génération de sauniers remet en activité quelques sites d'anciens marais. Toutes ces activités ont en commun l'utilisation de l'eau de mer, elles perpétuent l'entretien d'un réseau d'étiers et de «branches» sans lesquels le marais n'existerait plus.

■ Le paysage témoigne encore de l'importance passée de l'activité saunière :

Du port de la ville de Noirmoutier jusqu'à la digue de Devin, les étiers amènent l'eau de mer dans les branches et les divers circuits d'évaporation qui conduisent aux œillets. Là, le sel est récolté puis rassemblé en mulons avant d'être stocké dans les salorges.

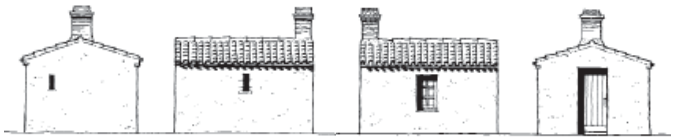
■ Le marais constitue un des principaux atouts touristiques de l'île :

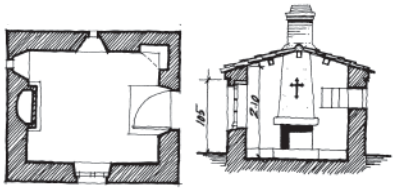
- dessin varié des bossis, présence de l'eau qui reflète la couleur du ciel,
- faune et flore originales,
- attrait particulier de la récolte du sel.

■ Plat et dégagé, ce paysage affirme la géographie de l'île ;

En mettant en valeur ses principales composantes (massifs boisés, ensembles urbanisés) et, tout particulièrement, la ville de Noirmoutier dominée par son château et son église. Pour garder son caractère, ce paysage doit donc présenter le moins d'obstacles possibles au regard :

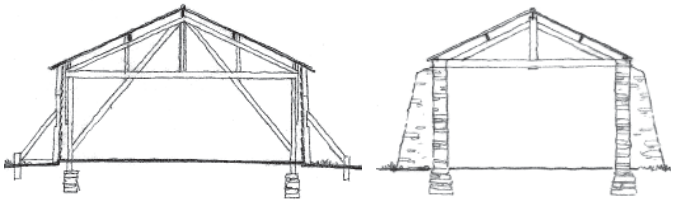
- les zones d'activités (ostréicoles, artisanales, commerciales) qui s'y sont développées doivent rester groupées,
- les rares constructions isolées nécessaires à l'exploitation doivent se faire discrètes,
- les plantations doivent rester basses et se limiter à des haies de tamaris ou d'atriplex.

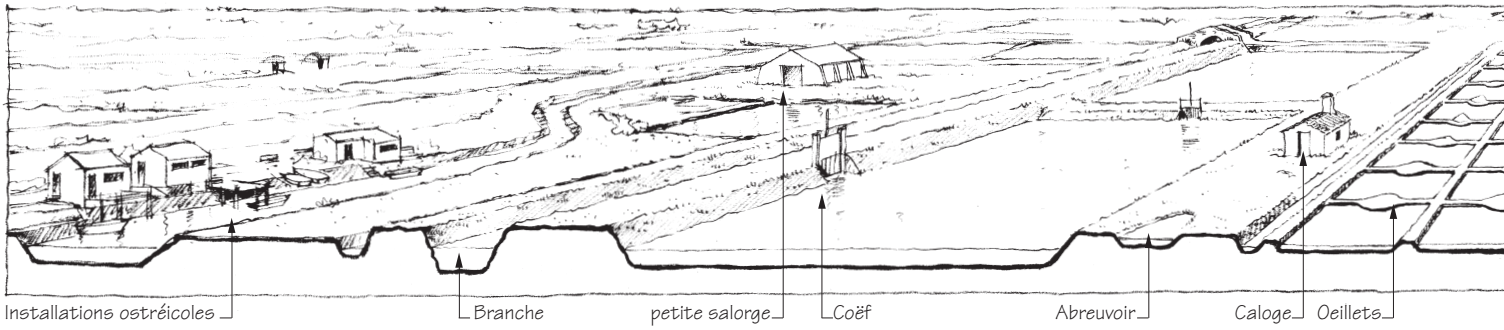


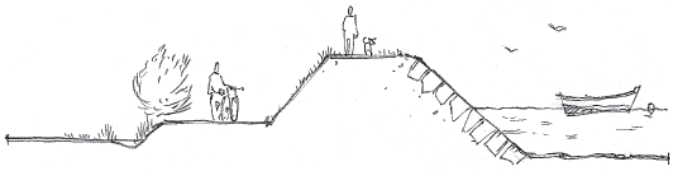


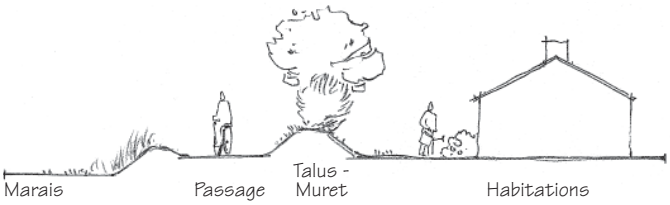
Les caloges servaient d'abri pour le saunier et ses outils. Certaines étaient aussi utilisées comme cache pour la chasse.

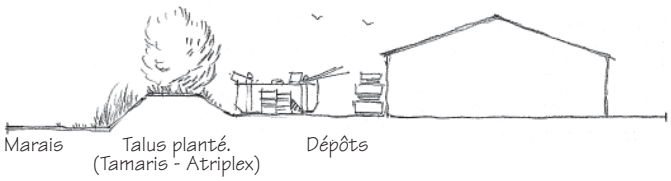
Les salorges servaient à stocker le sel avant la vente ; construites en pierre ou en bois, les parois devaient résister à la poussée exercée par le tas de sel.











IMPORTANCE DES LIMITES.

Limite mer/marais :

Limites artificielles, fragiles, mais moins sollicitées que celles des polders sud, les digues ont gardé leurs beaux parements de pierre et leurs plantations de tamaris qui en font un lieu de promenade particulièrement beau et intéressant.

Limite zones de constructions/marais :

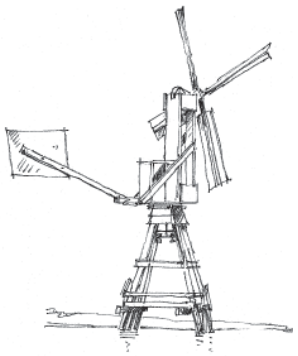
Le dégagement spectaculaire offert par le marais a attiré la construction d'habitations à sa périphérie ; une transition est nécessaire, elle doit se faire avec les éléments les plus traditionnels du site : tamaris, bosquets de chênes verts et murets de pierre.

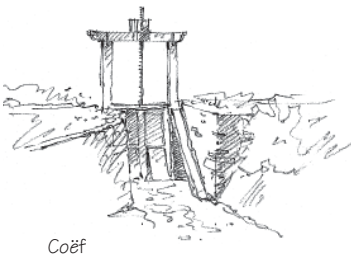
Limite des zones d'activités :

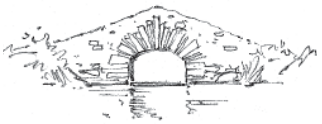
Les zones d'activités doivent être traitées comme des îlots dont les limites sont marquées par une ceinture végétale constituée principalement de tamaris et d'atriplex.

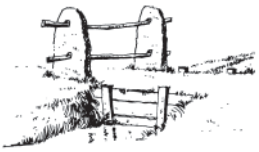
PRINCIPAUX PROBLÈMES

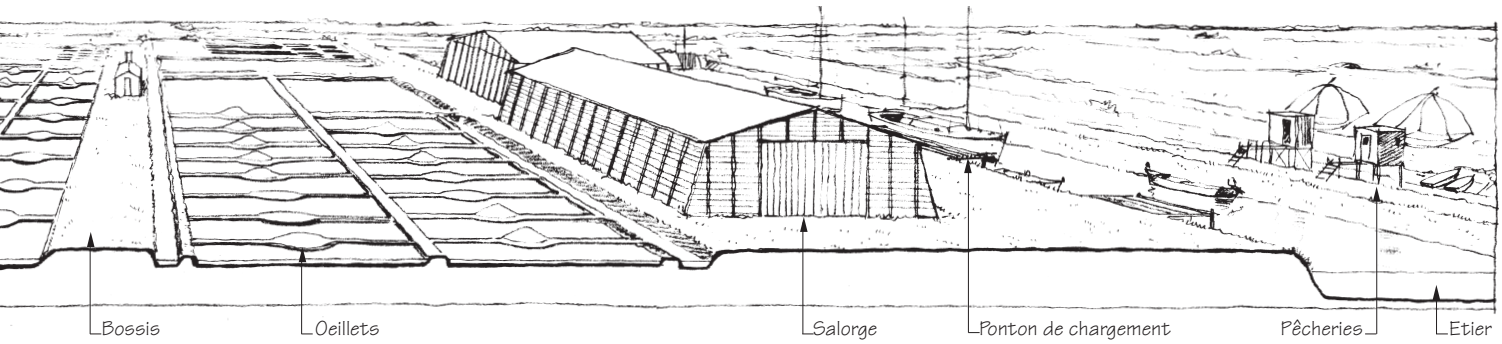
- *Les remblais anarchiques et illégaux de parties de marais.*
- *Les plantations de cupressus et autres végétaux qui banalisent et coupent le paysage.*
- *Absence d'entretien de certains secteurs des marais, en particulier des bossis.*


Moulin de saunier


Coëf


Pont


Essèpes



LIEUX D'ACTIVITÉS

Les anciens sites d'activités étaient limités aux abords des ports et des étiers où se rassemblaient les cabanes ostréicoles, les chantiers de construction navale, les grandes salorges… : assemblage pittoresque de bâtiments essentiellement en bois peint au «coaltar». Ces paysages restent parmi les plus pittoresques de l'île et doivent continuer à vivre, tout en gardant leur caractère.

Aujourd'hui des zones d'activités importantes se sont établies en limite du marais ; elles s'imposent dans le paysage et font l'objet d'une contreverse esthétique ; cependant ces nouveaux sites, comme les anciens, ont tous des particularités qui peuvent leur donner un caractère intéressant.

Zones ostréicoles et aquacoles :

Les bâtiments sont bas et constitués de matériaux économiques, murs de parpaings enduits ou bardages, toiture en tôle…. Inutile de singer par une peinture des matériaux plus nobles tels que la tuile, les toitures peuvent rester grises, la qualité des constructions vient de la simplicité des volumes et de leur coloration.

Les volumes doivent rester bas, au loin, ils doivent apparaître très proches de la ligne d'horizon ; un soubassement noir ou gris, peut en réduire la hauteur apparente et accentuer leur horizontalité.

Les façades peuvent être en maçonnerie enduite et blanchie ou réalisées en bardage de bois peint en noir comme les constructions anciennes. Les menuiseries de couleurs vives viennent animer les façades.

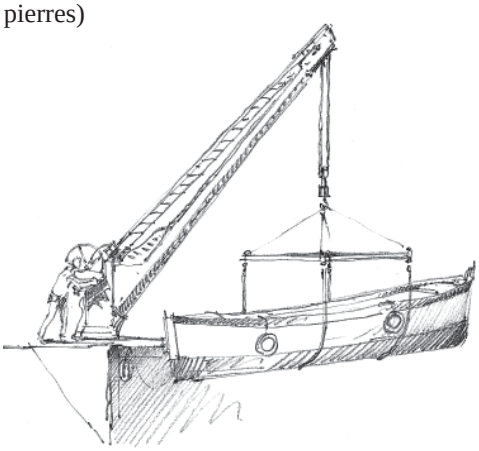
La présence de l'eau donne à ces ensembles un côté pittoresque particulier qui doit être exploité. Des plantations de tamaris ou d'atriplex sont nécessaires pour achever l'intégration paysagère.

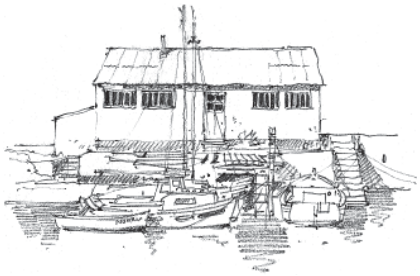
Zones d'activités d'origine ancienne :

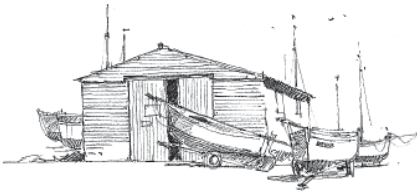
- quai du Boucaud, ateliers de construction navale,
- étier de l'Arceau, installations ostréicoles.

Il est important que les quais, perrés, pontons etc… soient maintenus dans leur forme et leur matériau d'origine (bois et pierres)

Soubassement peint en gris ou noir







Bardages de bois passé au coaltar

Zones artisanales et zones commerciales :

Les constructions sont en majorité constituées de bardages métalliques laqués, à l'image de toutes les zones artisanales contemporaines. Les bâtiments sont par nature assez simples et doivent le rester. **Ils peuvent prendre du caractère grâce à la coloration, aux clôtures et aux plantations.**

La coloration doit rester dans la gamme du gris clair au noir qui permet d'intégrer tant les couleurs des tôles de toiture que celles des anciens bardages noirs. Les couleurs beiges ordinairement utilisées ont l'inconvénient d'accentuer le caractère banal de ces ensembles.

Les clôtures jouent un rôle très important, elles doivent être constituées, principalement, de haies vives et de grilles ou grillages de couleurs foncées qui de loin se fondent dans le paysage général.

Les plantations sont bienvenues à l'intérieur des zones d'activités, mais elles sont surtout indispensables en périphérie pour atténuer la hauteur du bâti, masquer les zones de stockage attenantes et assurer une transition avec le paysage avoisinant.

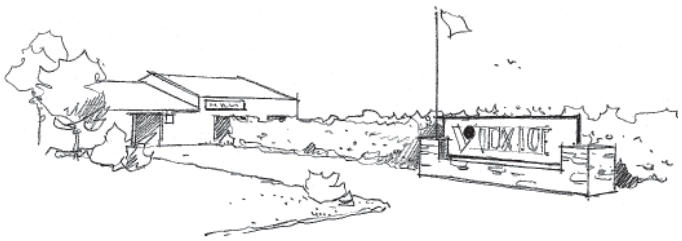
Ces plantations doivent être adaptées aux sites concernés :

- tamaris, arroches de mer… aux abords des sites de marais et de bord de mer,
- peupliers argentés, saules, chênes verts… aux abords des plaines agricoles,

Les enseignes et la publicité :

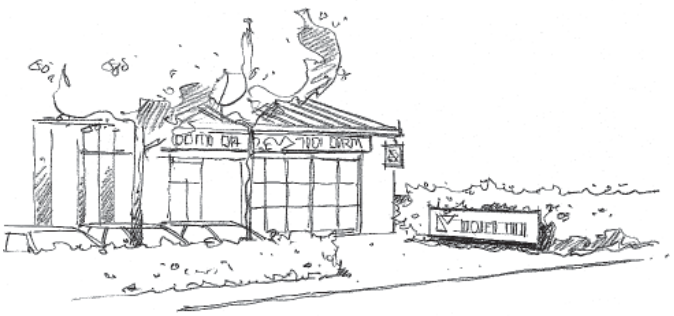
Par nature, elles cherchent à s'imposer dans le paysage, annulant ainsi tous les efforts de qualité réalisés par ailleurs. Elles sont nécessaires au développement des activités concernées, mais des règles existent pour garantir une concurrence équitable entre les activités tout en préservant l'environnement de tous. A l'intérieur des zones d'activités, les enseignes font partie du paysage et peuvent se développer selon des principes de dimension et de hauteur. En dehors, elles doivent être strictement limitées et rassemblées sous forme de panneaux annonçant l'ensemble d'une zone d'activités ; dans ces cas elles doivent être de très faible hauteur et être intégrées dans un muret ou une haie qui assure leur liaison avec le paysage.

La tendance à élever les enseignes au-dessus des toitures ou à utiliser les toitures elles mêmes, est évidemment à proscrire, ainsi que l'usage des tubes néon soulignant le volume des constructions.



Panneaux d'information bas ne s'interposant pas dans le paysage.

Plantation de tamaris masquant les dépôts de matériel



Stationnement planté

Ceinture de plantation à la périphérie des installations artisanales

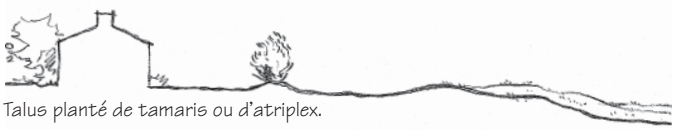
PAYSAGES DU LITTORAL

Le littoral naturel de l'île est constitué d'un long cordon dunaire ancré sur quelques pointes rocheuses ; ce littoral est fragile, depuis longtemps des ouvrages ont été construits pour le consolider contre les attaques de la mer ; ils font maintenant partie intégrante des paysages noirmoutrins ; comme le balisage maritime, ils sont des points de repères qui identifient chaque section de rivage.

■ L' exploitation du littoral est intimement associée à l'histoire de l'île : pêche à pied des coquillages et des crustacés, exploitation des pêcheries, ramassage du goémon comme engrais pour la culture des pommes de terre, tourisme... Depuis que les bains de mer ont été mis à la mode au XIXème siècle, le littoral constitue la principale richesse de l'île. Les vacanciers ont d'abord été attirés par les paysages pittoresques du Bois de la Chaise mais, peu à peu, toutes les plages ont été fréquentées. Sous cette pression, certaines parties du littoral se sont urbanisées tandis que les espaces restés plus sauvages ont été mis à mal par la fréquentation intense des voitures et des piétons voire des animaux domestiques.

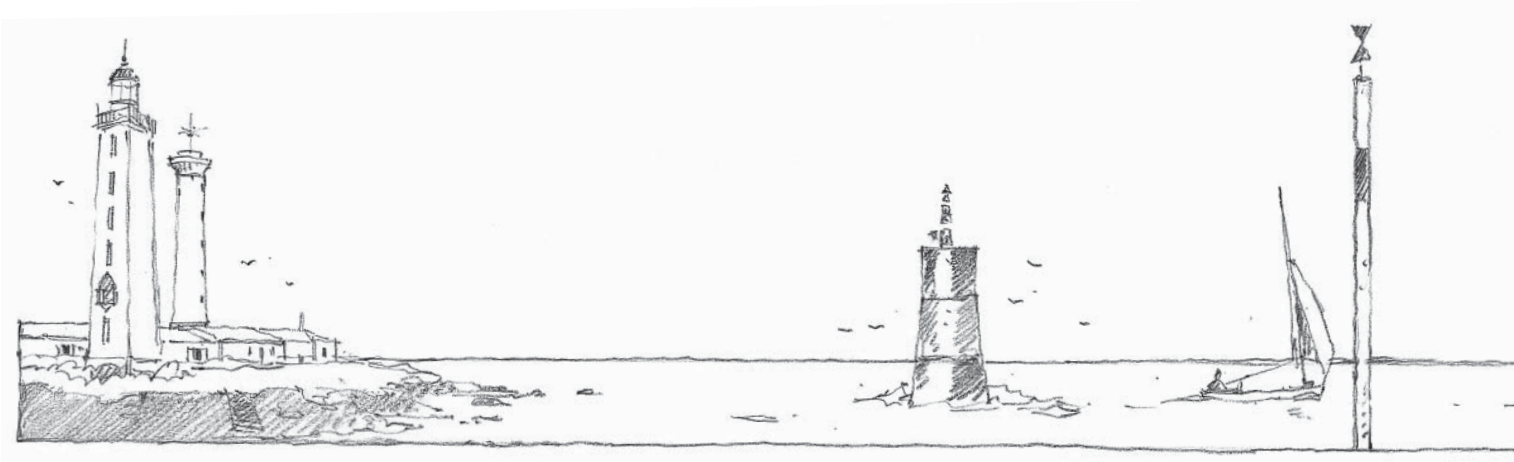
■ Les premiers vacanciers ont pris possession des plages les plus abritées du Bois de la Chaise où, les concessions pour cabines de bain encore nombreuses, forment maintenant un paysage familier.

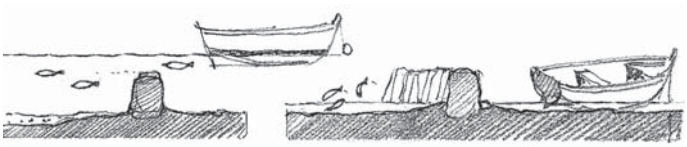
■ En limite de plage, comme en limite de dune, les clôtures doivent être particulièrement soignées et homogènes ; selon le site elles peuvent être constituées d'une haie de tamaris, d'atriplex, de chêne vert ou de fusain.

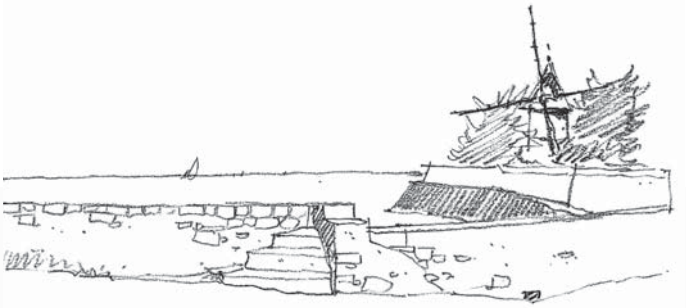


Talus planté de tamaris ou d'atriplex.

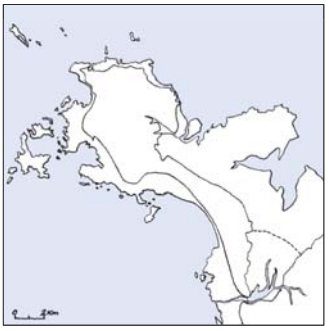
Haie soignée de fusains ou chênes verts





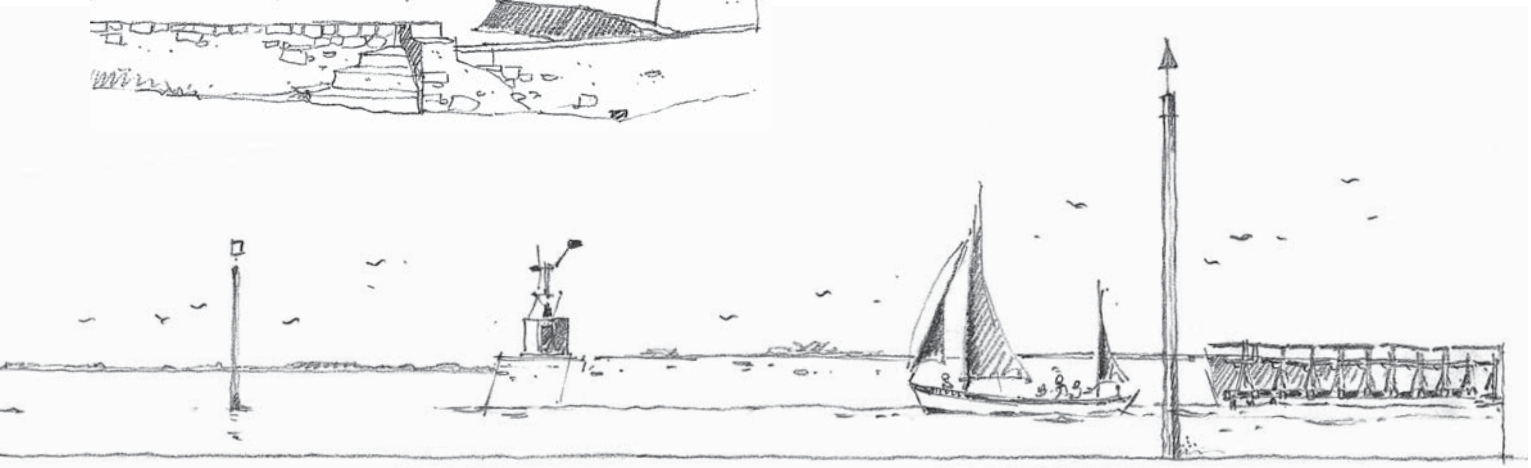


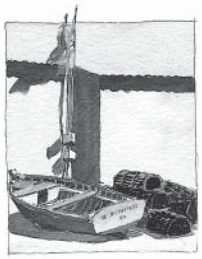
Marée haute



Marée basse

- Les dunes ont été plantées de pins au XIXème siècle pour assurer leur stabilité.
- Les dunes non construites et non plantées offrent encore une image du littoral initial de l'île
- Les villages se sont construits sur l'étroit cordon dunaire entre mer et marais (transformé peu à peu en terrains agricoles)
- Les parcs à huîtres ou à moules mettent à profit le large estran que la mer découvre généreusement à marée basse.
- Les pêcheries («écluses»), autrefois très nombreuses, sont maintenant en voie de disparition
- Les défenses contre la mer constituent un patrimoine souvent très pittoresque qu'il faut continuer à entretenir régulièrement pour éviter d'avoir à recourir aux ouvrages, efficaces mais moins pittoresques, de béton ou d'enrochement.



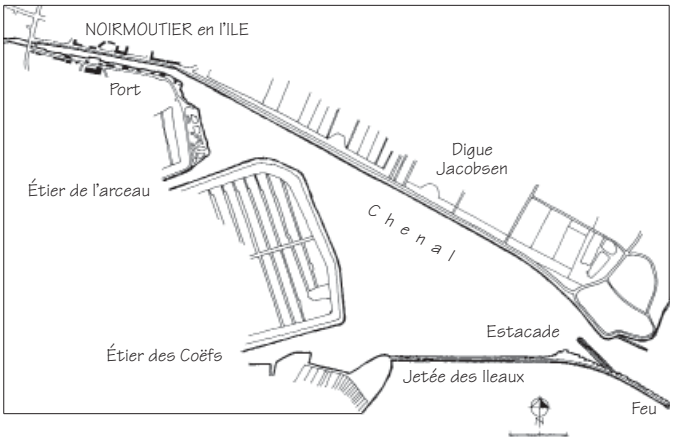


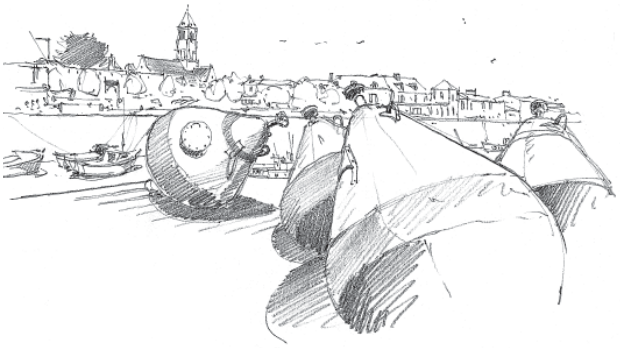
LES PORTS

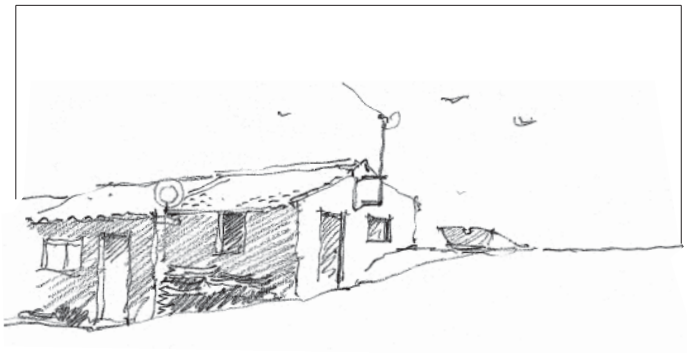
Jusqu'à la fin du XIXème siècle, l'île ne comporte qu'un port aménagé, celui de la ville de Noirmoutier, utilisé principalement pour le cabotage et le commerce du blé et du sel. La pêche se pratique de façon très artisanale à partir du rivage et de divers petits sites d'échouage comme le Vieil, le Bonhomme ou le Morin ; à cette époque, la pêche est une activité très secondaire face à l'agriculture et à la récolte du sel.

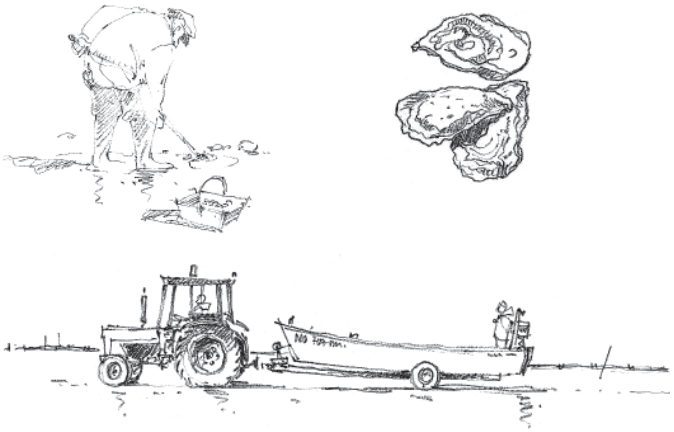
La première jetée du port de l'Herbaudière est construite, vers 1870, pour abriter les bateaux-pilotes de l'entrée de la Loire ; cette jetée va, en réalité, permettre le développement de la pêche à la sardine encouragée par la création des premières conserveries. Après la fermeture des conserveries et de difficiles reconversions, la pêche reste aujourd'hui une activité importante.

Le développement de la conchyliculture n'a pas occasionné de véritable création de port ; elle se contente des anciens sites aménagés de plans inclinés permettant l'accès des tracteurs et des «plates» remorquées.









Noirmoutier en l'Ile,

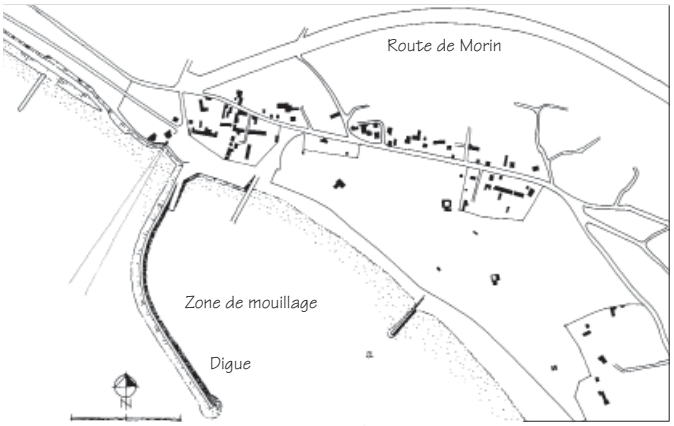
Le port est installé au fond d'une baie naturelle ouverte à l'est ; les aménagements actuels datent du XIXème siècle : digue Jacobsen (1810-12) et jetée des Ileaux (1862) Quais 1858.

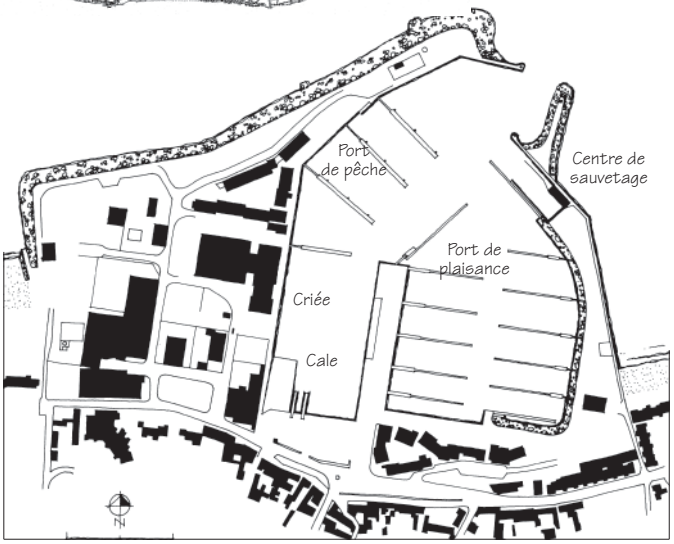
Ces beaux ouvrages de pierres, les salorges et les ateliers des charpentiers de marine, sa situation au cœur de la ville … donnent à ce port un fort caractère qui convient bien à sa nouvelle vocation : celle de perpétuer la mémoire de la marine traditionnelle.

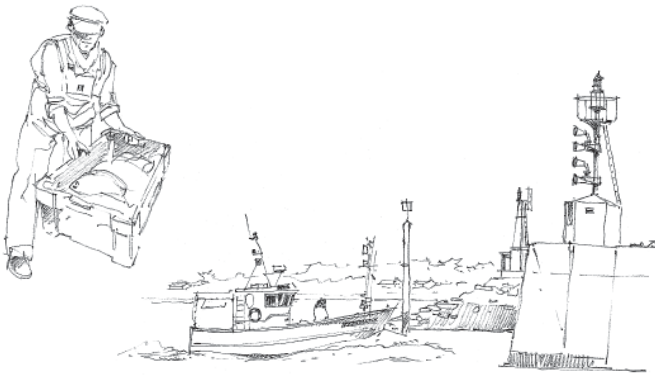
Le Bonhomme,

Créé vers 1850 à l'extrémité de la digue séparant le polder de la Nouvelle Brille de celui de la Tresson, ce port se réduit à une cale de mise à l'eau prolongée par une aire d'échouage. Il tire son caractère du groupement pittoresque des cabanes ostréicoles isolées au milieu d'un paysage complètement dégagé.

L'activité ostréicole de ce port est aujourd'hui confortée par la création du lotissement ostréicole de la Nouvelle Brille.







Le Morin,

Cent ans de réflexion et dix-huit ans d'études ont été nécessaires pour réaliser la première tranche de ce port. Son exposition aux grandes houles d'ouest a nécessité la réalisation d'une digue brise-lame de 500 mètres de longueur pour protéger l'aire d'échouage.

Isolé à l'extrémité de la grande plage de la Bosse, il garde un caractère sauvage qui convient bien à ce site de rencontre entre le cordon dunaire et le marais.

L' Herbaudière,

Situé à la pointe ouest de l'île, ce port est né à la fin du XIXème siècle avec le développement des conserveries et de la pêche à la sardine ; il a subi d'importantes transformations dans les année 1970 pour accueillir les bateaux de plaisance, puis pour s'adapter aux évolutions de la pêche. Il possède maintenant une criée et une zone artisanale orientée vers les activités maritimes, ce qui lui donne un caractère de port moderne et animé.

RESTAURER, CONSTRUIRE, AGRANDIR... SON HABITATION

Fiches de travaux

Avant tous travaux, il est nécessaire de bien comprendre les caractéristiques du paysage dans lequel nous intervenons.

La première partie de ce document insiste sur la notion de paysage global dans lequel les constructions ne sont qu'un élément parmi d'autres tout aussi importants. Il ne s'agit pas de minimiser l'importance de la qualité du bâti mais de la replacer dans un cadre plus vaste qui invite chacun à réfléchir autant sur la clôture, les plantations de son terrain que sur la construction proprement dite.

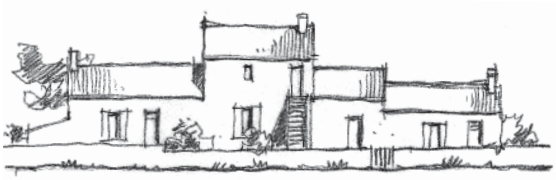
A propos de l'architecture «Noirmoutrine»

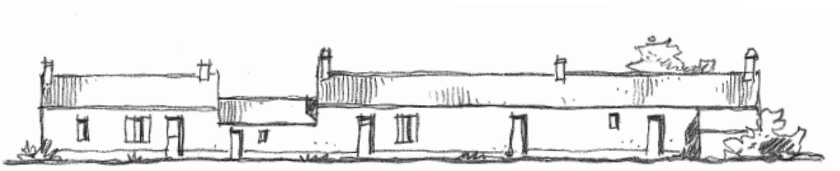
Les fiches de travaux qui suivent peuvent apparaître comme restrictives face à la variété admise des premières constructions balnéaires ou même de certaines maisons bourgeoises anciennes. Sur ce point les communes de l'île ont pris depuis plus de vingt ans une position claire et motivée : la principale richesse de l'île est son paysage ; celui-ci s'est constitué lentement dans un cadre économique et culturel relativement stable ; depuis une génération tout s'est accéléré et l'afflux de nouveaux résidents a multiplié à l'extrême les références en matière d'habitat et d'architecture ; les architectures d'influence extérieure qui étaient l'exception dans les siècles passés devenaient la règle.

Conscients de la situation, des professionnels et des élus ont voulu promouvoir une architecture «Noirmoutrine» imprégnée de références anciennes mais adaptée aux modes de vie modernes ; le succès des premières réalisations a permis aux communes d'adopter cette architecture comme modèle de référence dans le cadre des premiers règlements de POS. Cela ne veut pas dire que toute évolution est désormais impossible, mais elle doit se faire en cohérence avec cette ligne de conduite.

ANCIENNES MAISONS NOIRMOUTRINES

Ces constructions souvent modestes se sont adaptées lentement au climat et aux matériaux disponibles ainsi qu'aux besoins des habitants. Cette architecture simple, économique mais élégante et pittoresque sert maintenant de référence pour les constructions d'habitations contemporaines ; elle perpétue un des caractères spécifiques de l'île.



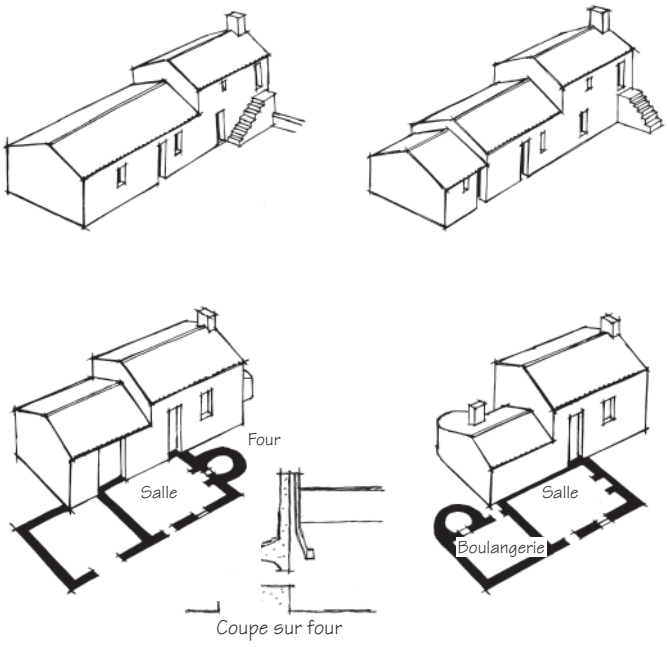


Constructions à caractère rural :

Habitation et lieu de travail des agriculteurs ou d'agriculteurs-pêcheurs, en général, rassemblées en villages ou hameaux entre la mer (les dunes) et le territoire agricole.

La construction est un assemblage d'éléments de base selon une ligne est-ouest :

- la salle, pièce principale éventuellement complétée d'une ou plusieurs chambres (en rez-de-chaussée ou étage),
- l'écurie ou l'étable,
- diverses dépendances, parfois sur deux niveaux formant cave et grenier,
- un four, le plus souvent en arrière du foyer de la salle, mais parfois dans une «boulangerie» (fournil) indépendante avec son propre conduit.



ÉLÉMENTS DE DATATION

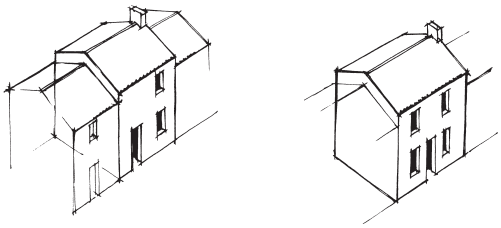
Les dispositions générales de ces constructions restent assez stables depuis plusieurs siècles.

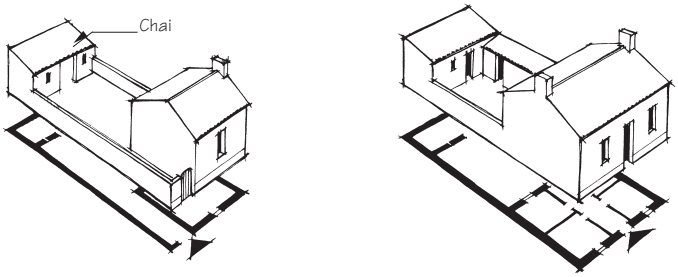
La plupart de celles visibles aujourd'hui date de la fin du XIXème siècle ou du début du XXème. Avant cette période beaucoup de maisons étaient encore couvertes de «bourre» ou de «rouche» et ne sont pas parvenues jusqu'à nous.

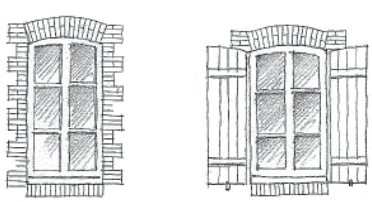
La nature des ouvertures peut permettre de dater certains corps de bâtiment :

Les «portes à trois pierres» semblent apparaître vers le début XVIIème siècle (certaines sont datées) mais elles restent encore en vogue au début du XIXème

Les ouvertures à linteau droit et encadrement témoignent des constructions de la fin du XIXème







Au début du XXème siècle la brique industrielle est utilisée pour les encadrements de baies ; le linteau est alors légèrement arqué ; la brique est parfois enduite, attention à ne pas confondre ces ouvertures avec celles utilisées au XVIIème siècle sur les maisons bourgeoises .

Constructions à caractère urbain :

Habitations de commerçants, d'artisans, de marins…rassemblées dans les bourgs.

Construites sur des parcelles mitoyennes le long des rues et venelles, leurs façades sont souvent plus étroites que celles des maisons rurales isolées. En revanche, ces maisons ont souvent une épaisseur plus grande, correspondant à deux pièces.

La façade arrière ouvre sur une cour où donnent des dépendances diverses ; parfois un passage permet d'y accéder directement à partir de la rue.

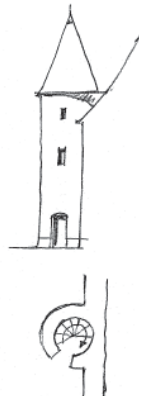
Les constructions les plus grandes sont distribuées par un couloir central ; elles ont, parfois, une façade symétrique comme les maisons bourgeoises ; cette dernière disposition se diffuse principalement au début du XXème siècle.

Les constructions populaires du début du XXème siècle empruntent aussi quelques détails aux «chalets» des vacanciers : débords de toiture, éléments de décor…

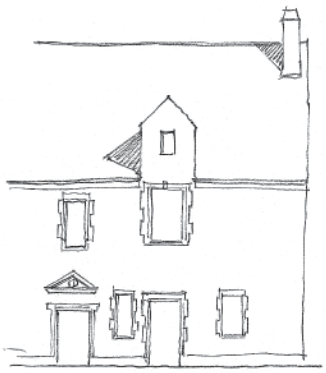
Maisons bourgeoises et balnéaires constructions publiques

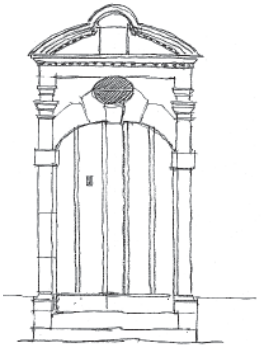
Tandis que les constructions populaires restent très attachées au site, aux matériaux et aux coutumes, les constructions publiques, les maisons des grands négociants, des hommes de loi… puis des estivants témoignent de cultures et de mouvements architecturaux extérieurs à l'île. Ces grandes maisons font appel à des matériaux importés, en particulier à l'ardoise puis à la tuile mécanique pour les toitures.

Constructions d'origine médiévale et renaissance ; elles sont peu nombreuses et toutes rassemblées dans la ville de Noirmoutier.

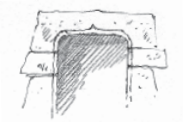


Escalier à vis



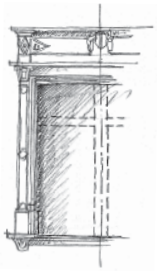


Porte d'entrée début XVIIIème



Linteaux à accolade

Encadrement de fenêtre chanfreiné



Fenêtre large anciennement divisée par un meneau et une traverse

Toiture à forte pente en ardoise

Constructions à travées régulières des XVII, XVIII et XIXème siècles ; la forme des ouvertures et des moulures évolue tandis que la structure générale reste assez stable.

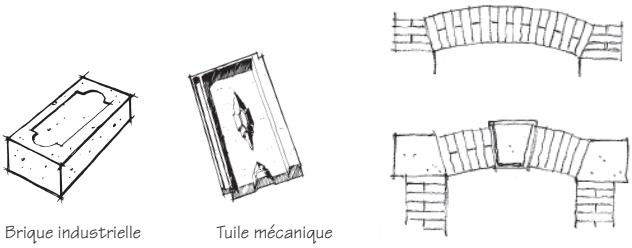
Linteau en arc segmentaire utilisé surtout à la fin du XVIIIème siècle

Linteau droit, courant aux XVII et XIXème siècles

Anse de panier

Certaines grandes demeures restent couvertes en tuiles canal

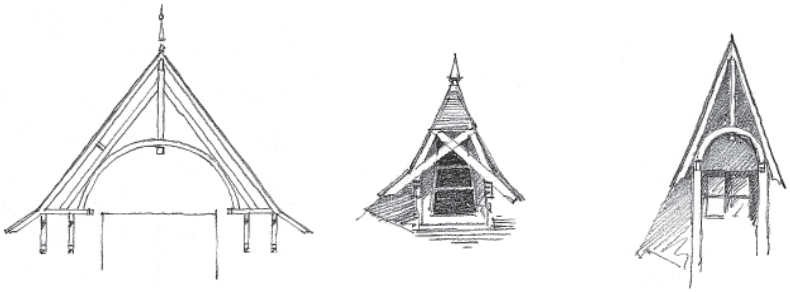
■ **A partir de la fin du XIXème siècle les constructions utilisent souvent la brique et la tuile mécanique.**



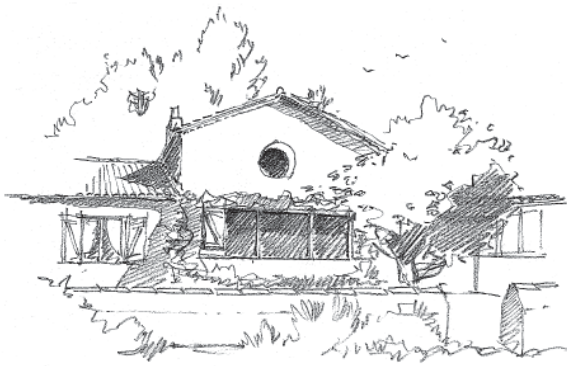
Brique industrielle Tuile mécanique

Toitures imbriquées à forte pente en ardoises ou tuiles mécaniques

■ **Les estivants amènent de nouveaux types architecturaux.** Ils se caractérisent par des volumes plus complexes, un jeu de couleur entre la pierre (utilisée en moellons apparents) et la brique…



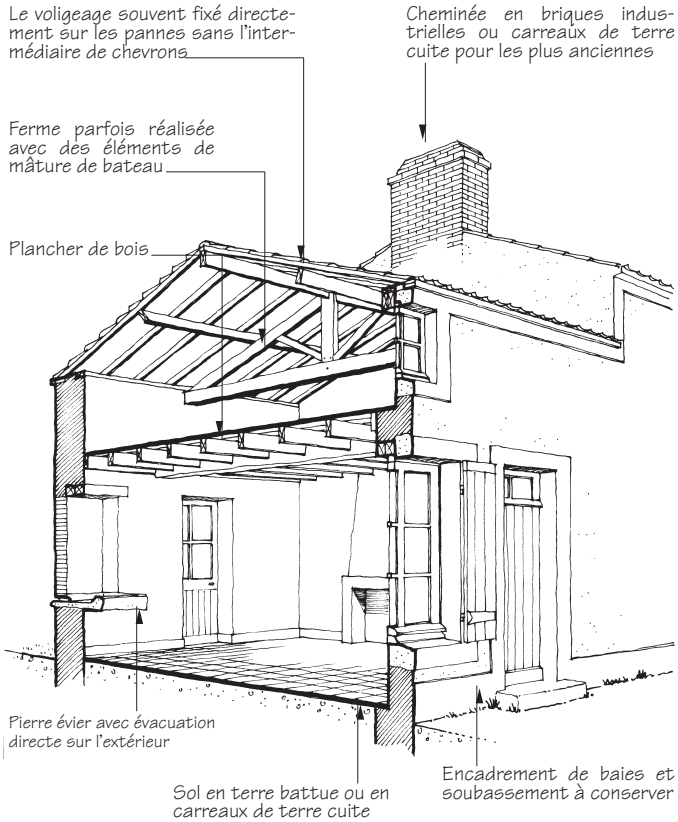
Importants débords de toiture avec charpente ouvragée



Dans les années 1920 à 1940, les villas s'inspirent volontiers de styles régionaux : basque provençal et bientôt Noirmoutrin…

RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Chaque construction est le reflet d'un savoir-faire artisanal, d'une culture mais aussi d'un usage. Une restauration sera d'autant plus réussie qu'elle révélera mieux son origine ; avant tous travaux il est donc important de bien comprendre l'histoire des bâtiments concernés. Pour cela il est utile de se référer aux pages précédentes qui résument les principales typologies rencontrées sur l'île, pour plus de renseignement il est intéressant de consulter «Le Cahier du Patrimoine Noirmoutier et Yeu» (Inventaire général des monuments et des richesses artistiques de la France 1994).



Garder ou révéler la mémoire de l'usage ancien

La situation, la disposition des volumes, la distribution des pièces témoignent toujours d'une fonction particulière ; elles donnent à la construction son caractère et son sens dans le paysage. Parfois, des transformations ont déjà masqué une partie de ce caractère, il faut alors examiner les possibilités de le restituer.

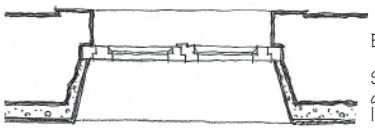
Perpétuer les techniques et les détails d'origine

Dans la dernière génération, beaucoup de constructions ont malheureusement été complètement détériorées, au sens technique comme au sens esthétique, par des restaurations faites pourtant avec beaucoup de bonne volonté ; avec un peu de recul nous devons maintenant éviter ces erreurs.

Sous prétexte d'économie et surtout d'évolution des techniques nous avons souvent mis à mal notre propre patrimoine :

- les enduits de ciment ont remplacé les anciens enduits de chaux entraînant trop souvent une aggravation notoire des problèmes d'humidité,
- il en est de même des sols recouverts d'un carrelage ou d'une moquette moderne mais trop étanche,
- les doublages modernes peuvent amener le même type de problèmes, de plus ils détruisent souvent la qualité de l'espace intérieur, (en particulier au niveau des embrasures de fenêtre),
- beaucoup de détails de façade ont déjà été simplifiés voire supprimés par les ravalements (encadrements de baies, corniches, soubassements…) et par les remplacements de menuiseries.

Les fiches qui suivent rappellent les principaux détails des constructions «noirmoutrines».



Embrasure de fenêtre ou de porte.

Si un doublage doit être réalisé il doit toujours épouser la forme de l'embrasure.

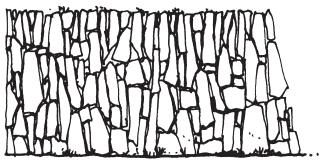
■ Les dispositions constructives des **maisons bourgeoises et des villas du début du siècle** sont très variées, elles ne sont pas détaillées dans ce document ; chaque rénovation devra donc faire l'objet d'une attention particulière qui visera à préserver le caractère d'origine.

■ **Les clôtures et les plantations** font aussi partie du patrimoine à préserver comme le montrent les pages suivantes.

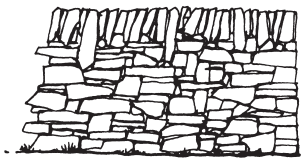
LES CLÔTURES

Comme leur nom l'indique, leur rôle premier est de clore les propriétés, pour cela un simple grillage suffirait ; mais elles servent aussi à abriter des regards ou du vent, à mettre en valeur ou à prolonger une façade… et dans tous les cas, elles sont un élément essentiel du paysage.

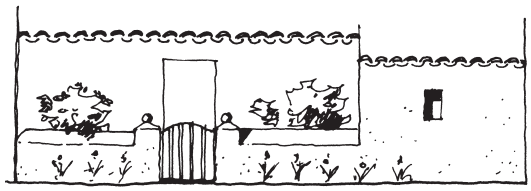
Mur en pierres de lest



Mur en pierres debout

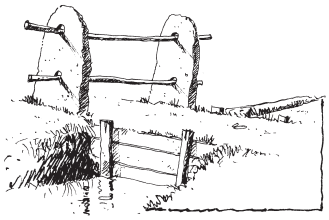


Mur avec couronnement debout



Muret en avant d'une façade

Talus planté ou «terrier»



Essèpes

Des dispositions originales à préserver

Les anciennes clôtures font partie du patrimoine de notre île ; elles doivent être préservées au même titre que les constructions dont elles sont le plus souvent le prolongement. Il existe même sur l'île plusieurs dispositions de clôture originales qui méritent toute notre attention :

- **Les murs en pierres de lest.** A la belle époque du sel, les navires venaient nombreux charger du sel avant de prendre la mer pour la grande pêche (la salaison était en effet la principale technique connue pour conserver le poisson) ; venant à vide ils étaient donc obligés, pour naviguer à la voile, de se lester de pierres qu'ils laissaient sur place ; ces pierres ont été utilisées dans diverses constructions et de nombreux murs de clôture ; ces derniers se repèrent facilement à la diversité des couleurs et des natures de pierres mises en œuvre ; ils se rencontrent surtout aux abords du port de Noirmoutier.

- **Les murs en pierres debout**. Les bancs de roches qui bordent la côte depuis le Vieil jusqu'à l'Herbaudière sont constitués de granit clivé ; on en extrayait des pierres plates de tous les calibres qui servaient principalement à la réalisation des ouvrages de défense contre la mer et des murs de pêcheries ; ces maçonneries de pierres sèches étaient appareillées verticalement, ainsi, les pierres se bloquaient les unes aux autres par leur propre poids. Cette technique est aussi employée, au nord de l'île, pour réaliser le faîtage des murs de clôture. Au sud de l'île, cette disposition est exceptionnelle, en effet, la pierre calcaire qui s'extrait en moellons irréguliers convient mal à ce type d'appareillage.

- **Les murets en avant des façades**. Entre les voies et les façades sud des habitations, il existe souvent un muret qui délimite un petit espace privé ensoleillé. Ce mur bas n'empêche ni de voir ni d'entrer, il prolonge la façade et sert d'écrin à une végétation décorative ; il est couronné d'une rangée de tuiles «tige de botte» qui donne à l'ensemble une finition colorée.

- **Les talus plantés**. Le creusement de fossés de drainage et l'entassement des pierres qui gênaient les cultures sont probablement à l'origine des talus délimitant encore de nombreuses parcelles. Ces talus étaient en général complétés par des haies de tamaris ou de chênes verts qui protégeaient du vent, les cultures et les animaux.

- **Les «essèpes»**. Dans le marais, les clôtures sont constituées de fossés en eau qui laissent le paysage libre d'obstacle ; les seuls passages à fermer sont les entrées de champ ; pour cela, on utilisait autrefois des barrières constituées de deux ou trois perches de bois passées dans les trous de deux pierres plates (les essèpes) provenant des bancs rocheux du Vieil ou de la Blanche.

LES CLÔTURES - suite -

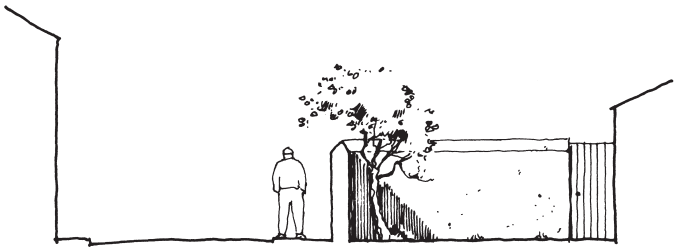
Ajuster sa clôture au paysage

Les types de clôtures décrits précédemment correspondent à des environnements précis en dehors desquels ils peuvent devenir parfaitement incongrus : des pierres d'essèpes prises dans un mur de parpaings enduits perdent évidemment tout leur sens et tout leur charme.

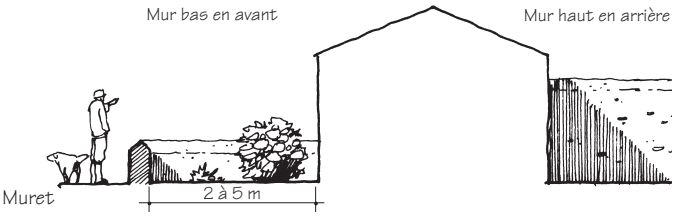
De même, si toute clôture doit être ajustée en hauteur, il convient d'harmoniser les matériaux en fonction de l'environnement existant.

Le caractère du paysage se constitue en grande partie grâce aux clôtures, mais chaque type de clôture à sa logique d'utilisation :

- **Les murs hauts** (1,50 à 1,80 mètres) sont les seuls permettant de garantir l'intimité d'une petite parcelle : ils prolongent les volumes construits et renforcent le caractère des quartiers denses, ils n'excluent pas une présence végétale : plantes grimpantes, plantations contre les pieds de mur, branches dépassant des jardins.
- **Les murets** (0,60 à 1,20 mètre) sont le prolongement d'une façade devant laquelle ils forment un premier plan, les plantations complétant le décor. Ils doivent autant que possible prolonger un volume venant en alignement de la voie.
- **Les murets doublés d'une haie** forment le paysage des ensembles d'habitations de construction récente. Ils servent dans ce cas à assurer une liaison propre entre le trottoir et la clôture végétale. A terme, c'est la haie qui prédomine.
- **Les haies**, doublées ou non d'un grillage sont une clôture économique qui convient aux grandes parcelles ; elles permettent de renforcer le caractère végétal des quartiers résidentiels les moins denses.
- **Les talus plantés**, ou terriers, sont la marque des zones qui ont conservé la trame rurale préexistante. Ils peuvent également renforcer le caractère «naturel» de certains secteurs construits dans les dunes, les marais ou les bois.



Mur haut dans les quartiers denses



Muret

Muret + haie opaque. (Fusains)

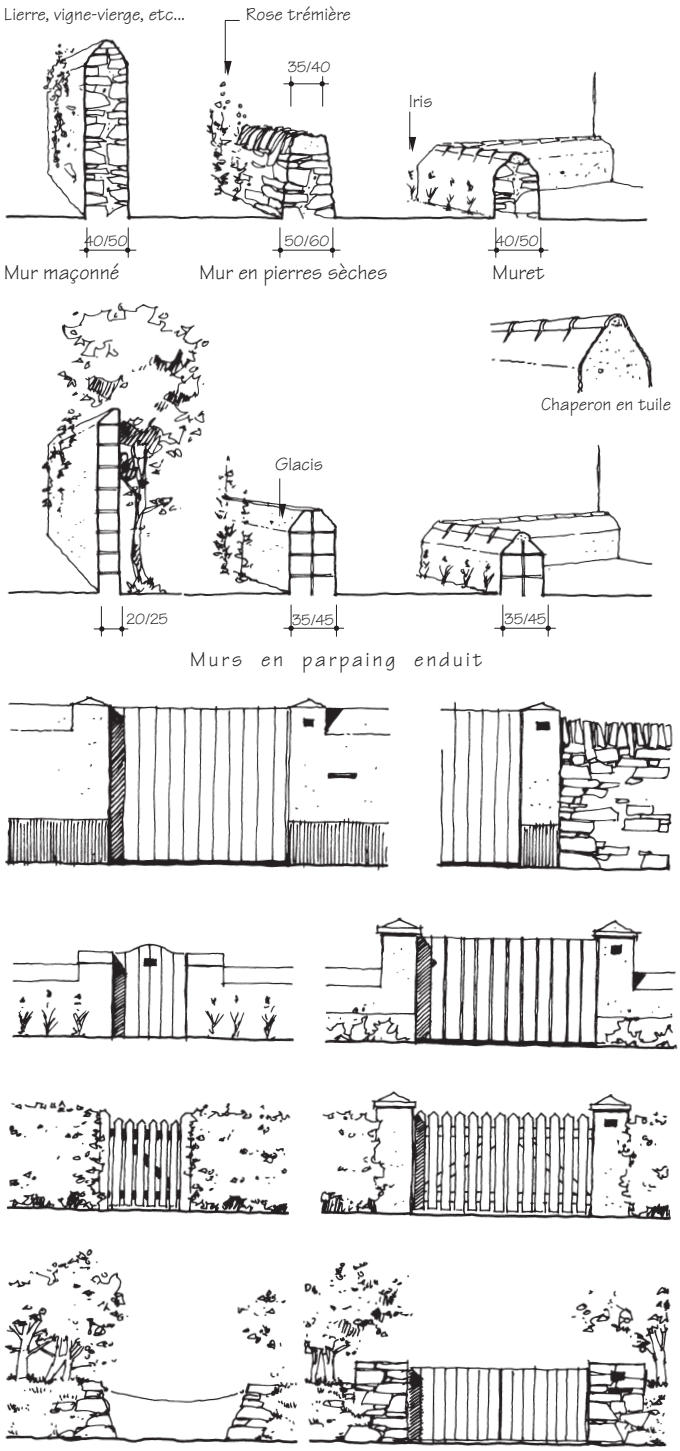
Muret + haie transparente. (Tamaris)

Haie

Talus planté

Choix des végétaux formant les haies ou les talus plantés.

Pour perpétuer l'identité de l'île il est impératif de s'en tenir aux quelques espèces suivantes : fusain, atriplex (pourpier de mer), tamaris, chêne vert…



Construction des murs de clôture

Ces murs peuvent encore être construits de façon traditionnelle en pierres sèches ou hourdés à la chaux mais le plus souvent ils sont réalisés en parpaing enduit ; il est alors important de leur donner une épaisseur apparente voisine de celle des anciens murs (40 à 45 cm), en doublant l'épaisseur de parpaing. Pour les murs hauts, il est peut-être peu réaliste de doubler l'épaisseur, mais il faut alors terminer le mur par un glacis sur toute son épaisseur incliné vers la rue, l'autre côté étant masqué par la végétation du jardin.

Les portails

Ils sont le complément indispensable des clôtures et sont un élément d'identification important pour chaque résident, hier comme aujourd'hui ; ils doivent cependant rester en cohérence avec la clôture et le voisinage dans lequel ils s'intègrent.

Les portails anciens sont toujours traités sobrement :

- deux piles de maçonnerie de la même épaisseur que le mur, marquées seulement par un chaperon pyramidal,
- un portail en lames de bois verticales en général jointives, éventuellement ajourées pour les portails bas.

Il est important de conserver ces dispositions simples qui font partie du caractère de l'île.

PRINCIPALES ERREURS A ÉVITER

- *Les grillages apparents ; ils ne peuvent être que le signe d'un état transitoire entre la plantation d'une haie et son développement.*
- *Les brandes et coupe-vent ; ils sont interdits sur la commune de Noirmoutier, tolérés ailleurs à titre transitoire pour faciliter la pousse d'une haie.*
- *Haies de thuyas et autres conifères ; elles sont la marque des banlieues pavillonnaires de toutes les villes de France et donc un des principaux facteurs de banalisation du paysage.*
- *Murs minces non doublés d'une haie, piles de portail trop saillantes sur l'épaisseur du mur et trop hautes…*
- *Piles de portail en fausses pierres,…*
- *Portails en fer forgé et matériaux divers dont la succession donne toujours un effet hétéroclite.*
- *Portails de P.V.C. (matière plastique) soit-disant plus facile à entretenir mais finalement assez fragile et d'un aspect peu satisfaisant (strictement interdits sur la commune de Noirmoutier-en-l'Ile, fortement déconseillés dans les autres communes).*

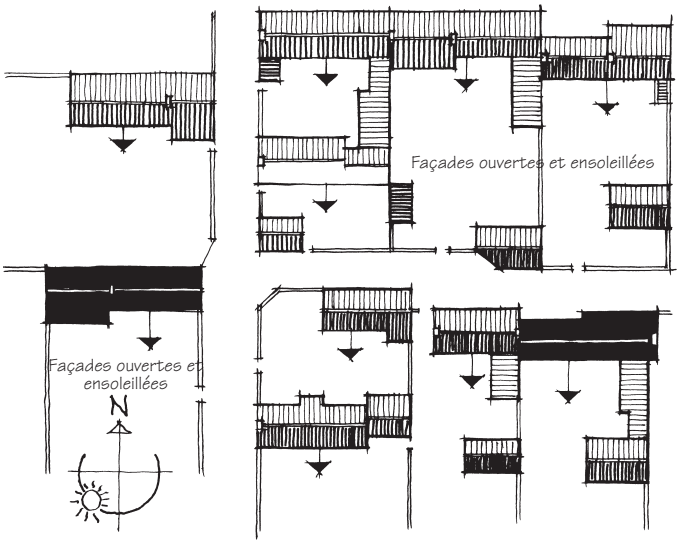
IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Chacun rêve d'un pavillon au milieu d'un terrain, mais est-ce bien raisonnable lorsque le terrain fait moins de 600 m2 ? Ne faut-il pas mieux réfléchir en fonction du soleil, de l'intimité, de l'accès, du stationnement, du fil à linge, des plantations et des constructions voisines...

RAPPEL HISTORIQUE

Les portraits de paysage, développés dans la première partie de ce document, montrent les principaux types d'implantations :

- dans les quartiers denses, les constructions prolongées par les murs s'implantent en limite des parcelles, elles font écran entre la voie et le jardin ;
- dans les anciens quartiers d'habitation, les constructions présentent toujours leur façade la plus ouverte au sud ; cette orientation privilégiée est encore très perceptible, elle donne un certain ordre et un fort caractère aux anciens villages et quartiers. Ce type d'implantation doit évidemment être poursuivi partout où il existe ;
- les premières villas, construites sur de vastes terrains introduisent la mode du pavillon au milieu de son parc, les quatre façades étant presque également décorées et percées de fenêtres ; les distances de vue avec la voie et entre les constructions permettent de préserver l'intimité de chacun.



Adapter l'implantation à l'environnement bâti et végétal.

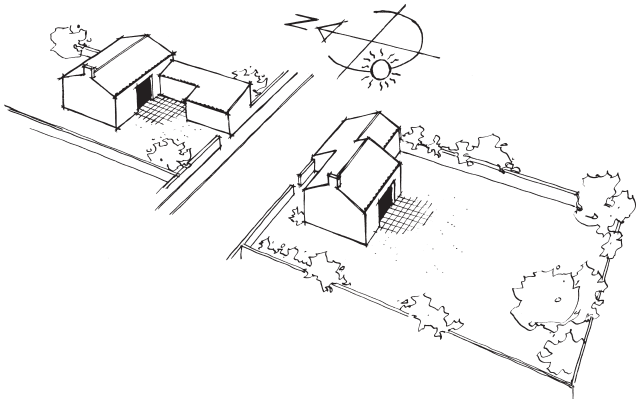
Adapter l'implantation à l'environnement bâti et végétal

Dans les quartiers anciens, il est important de poursuivre les modes d'implantation traditionnels. Les faîtages des volumes principaux doivent suivre la direction dominante (en général est-ouest, mais parallèles à la voie dans les quartiers les plus denses) et leurs façades doivent respecter les alignements ou retraits du voisinage. Seuls, les volumes secondaires peuvent s'implanter plus librement.

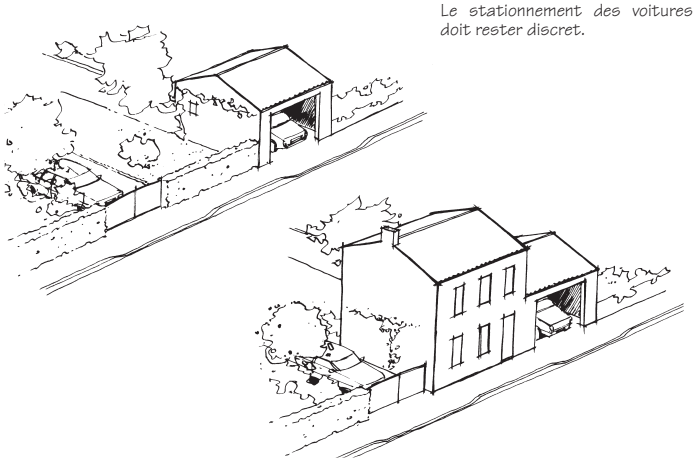
En limite d'espace naturel ou dans les bois, il faut évidemment préserver et utiliser au mieux les arbres et arbustes existants.

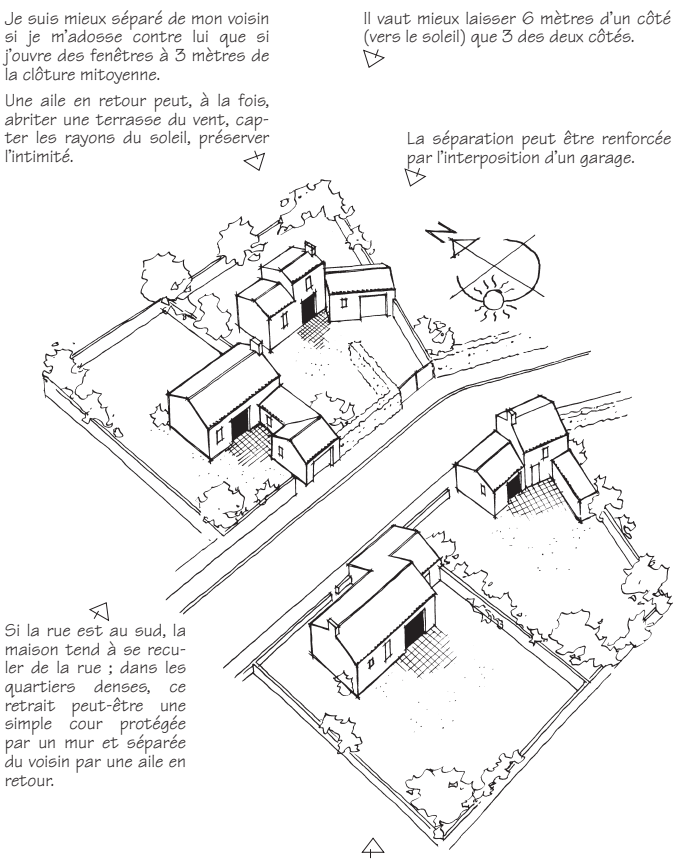
Adapter l'implantation au soleil, au vent et au vis-à-vis

Dans les quartiers neufs, il convient surtout de réfléchir à l'ensoleillement et à l'intimité des façades. Pour cela les principes anciens d'implantation restent souvent encore les meilleurs.



Adapter l'implantation au soleil, au vent et au vis-à-vis.





Si la rue est au nord, dans les zones denses, l'implantation en limite de rue permet de dégager le maximum de terrain au sud. La façade reste peu ouverte, elles est enrichie par de bonnes proportions, un soubassement, une plante grimpante, éventuellement un muret et quelques plantations.

Utiliser les possibilités autorisées par les règlements concernant l'implantation en limite de terrain.

On profite mieux de son terrain et celui-ci paraît plus grand si la construction est située en mitoyenneté ou à l'alignement (même partiellement). Comme dans le passé, la construction reste le meilleur écran face à la rue et aux voisins.

Le stationnement des voitures

Dans toutes les zones, il doit être assuré sur la parcelle ; il s'interpose le plus souvent entre façade et rue, constituant un premier plan des plus disgracieux ; comment éviter cela ? La solution la plus simple est de les cacher derrière une porte de garage ou un portail opaque ; à défaut, il faut chercher à rendre le stationnement le plus discret possible : stationnement derrière un mur, une haie, sous un abri…

PRINCIPALES ERREURS A ÉVITER

- *Implantation au milieu du terrain ; si elle peut être valable (et même imposée) sur un grand terrain, sur un terrain ordinaire (moins de 600 m2), cette disposition constitue un gaspillage de terrain néfaste tant pour le propriétaire dont le jardin paraîtra très petit, que pour ses voisins qui devront subir les vues des façades orientées vers eux.*
- *Fenêtres en étage orientées vers le voisin, cette erreur est souvent le résultat de la précédente. Les marges de recul de 3 mètres permettent la création d'ouvertures, mais celles-ci donnent directement sur la parcelle voisine surtout si elles sont à l'étage.*
- *Stationnement directement ouvert sur la voie, la voirie publique semble se prolonger à l'intérieur des parcelles, le paysage est ainsi éventré au profit de la voiture.*

VOLUMES

Une maison n'est pas plus belle parce qu'elle est plus compliquée ; un volume simple est moins cher à construire, moins cher à chauffer ; il se compliquera peut-être tout naturellement par les extensions futures. Une maison peut gagner à être faite en plusieurs fois ; on peut l'adapter progressivement à ses besoins.

■ *Toutes les constructions anciennes de l'île, même les plus pittoresques se caractérisent par* ***un volume simple dominant****, en général est-ouest, qui structure le paysage bâti ; l'épaisseur de ce volume est en général faible (6 à 7 mètres).*

Les volumes secondaires sont logiquement construits ***en prolongement soit des murs, soit des toitures,*** *plus rarement en recouvrement d'un angle de la construction principale.*

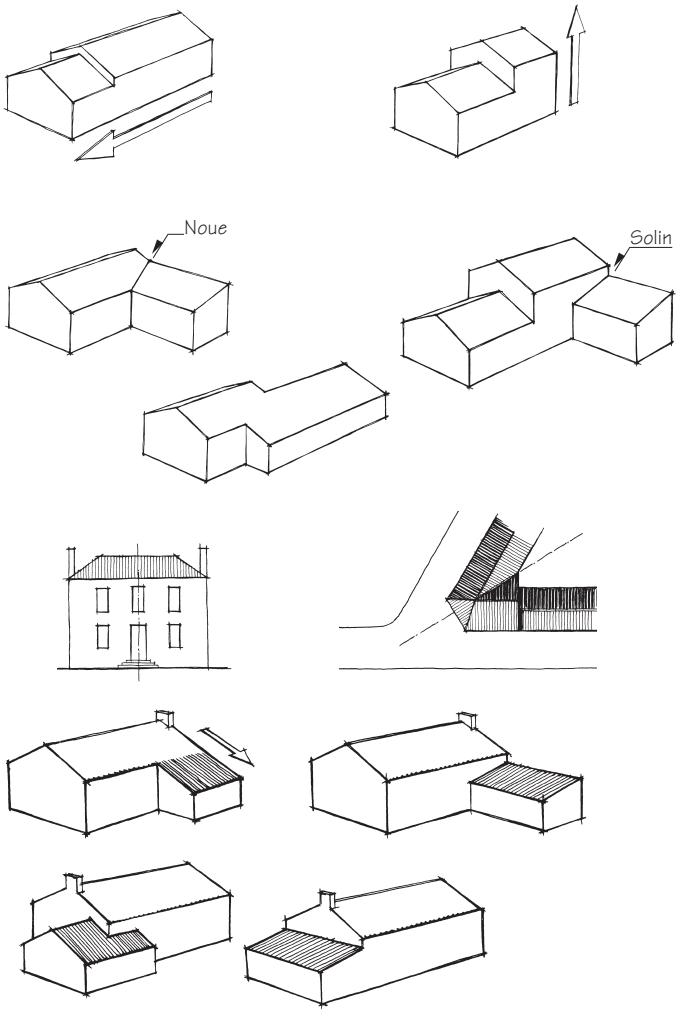
■ **Les pignons** doivent rester simples et presque symétriques. Il faut absolument éviter les pignons à redent, trop dissymétriques ou trop larges. Sur l'ensemble de l'île, la largeur de pignons est limitée à 9 mètres en limite de propriété, et dans toutes les situations sur la commune de Noirmoutier-en-l'Ile. Ne négligeons pas les pignons, c'est souvent la vue offerte au voisin.

■ **Les étages** doivent être construits à l'aplomb des murs de façade du rez-de-chaussée, selon la logique constructive ; les étages n'occupant pas toute l'épaisseur du volume de rez-de-chaussée sont à bannir.

■ **Les volumes** doivent s'assembler parallèlement les uns aux autres ou perpendiculairement (à condition que l'un soit nettement plus haut que l'autre). Les autres dispositions ne sont possibles que si la forme du terrain le justifie.

■ **La tuile** tige, posée par le maçon, ne permettait pas de réaliser facilement des rencontres de toitures (noues ou arêtiers) ; ainsi, les toitures des volumes secondaires viennent, en général, se buter contre un mur du volume principal, l'étanchéité est alors assurée par un solin de mortier.

■ **Les toitures** à trois et quatre pentes sont assez rares, elles sont réservées aux maisons d'angle des rues principales et aux édifices publics ou maisons bourgeoises (souvent couvertes en ardoises).

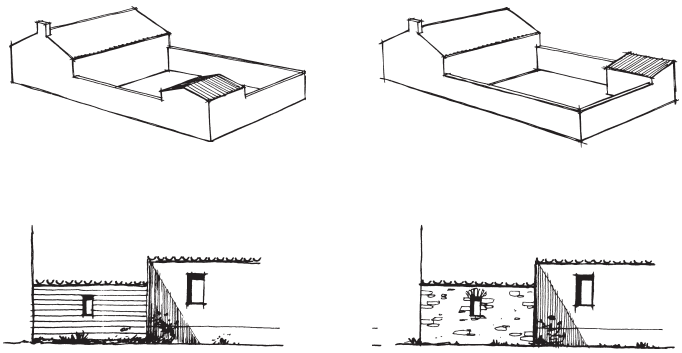


■ Annexes et extensions

La solution la plus simple, la plus logique, la plus économique est toujours la meilleure : il s'agit soit de **prolonger les murs**, soit de **prolonger les pans de toiture** comme cela a déjà été décrit pour le volume de base. Les solutions d'**imbrication sur l'angle** sont également possibles.

A chaque fois que le règlement d'urbanisme le permet, il ne faut pas hésiter à venir en alignement de la voie ou en mitoyenneté.

Un petit bâtiment séparé du corps principal devra toujours **s'adosser à ou se prolonger par un mur de clôture ou une haie.**



Matériaux des volumes secondaires

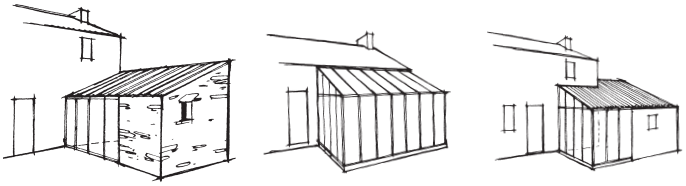
La solution normale consiste évidemment à reprendre les matériaux de la construction d'origine : enduit blanc et tuiles.

Pour des extensions limitées, il est également possible d'utiliser :

- des maçonneries de pierres apparentes, comme pour les anciennes dépendances agricoles,
- des pans de bois posés à clin, comme pour les annexes ostréicoles ou portuaires.

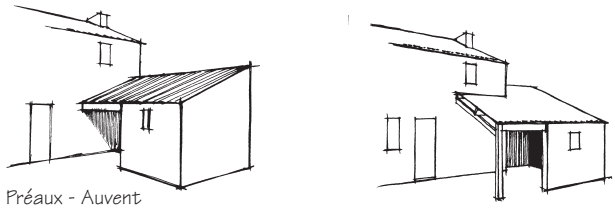
Pour les belles constructions du début du siècle, les éventuelles extensions devront réutiliser les matériaux mis en œuvre sur le bâtiment d'origine.

Vérandas, préaux, auvents.…



Vérandas

Les vérandas sont aujourd'hui à la mode : elles donnent à moindre frais des extensions attrayantes l'hiver et en mi-saison ; mais attention à les orienter dans un secteur protégé des rayons du soleil d'été ; le plus raisonnable serait de les orienter **au nord** comme autrefois les jardins d'hiver ; à défaut il vaut probablement mieux les couvrir d'**une toiture en tuile qui protégera efficacement du soleil**, les parties verticales pouvant rester largement ouvertes.



Préaux - Auvent

Les préaux et auvents ; ils ne sont souvent qu'un prétexte pour montrer quelques poutres de bois rustiques. Ils sont en général mieux intégrés s'ils ont **une fonction précise** : prolongement d'une cuisine, abris pour la porte d'entrée ou une terrasse…

Les vérandas comme les préaux doivent être composés avec le volume principal de la même manière que les annexes ordinaires. La meilleure solution, tant pour l'aspect de l'ensemble que pour la protection du vent et du soleil, consiste à les **imbriquer entre deux volumes de maçonnerie**.

Les détails de réalisation doivent être simples et élégants, sans faux pittoresque :

- pour les auvents, inutile d'épaufrer les arêtes des poutres ou de rajouter des jambes de forces,
- pour les vérandas, attention à utiliser des sections de menuiserie fines, de couleurs foncées et sans ornementation trop voyante.

Dans tous les cas, les vérandas rapportées sur une façade existante doivent rester discrètes, non visibles de l'espace public.

Les auvents trop petits pourront avantageusement être remplacés par une marquise de verre et serrurerie.

PERCEMENTS ET COMPOSITION DE FAÇADE

La position et la forme des ouvertures doivent prendre en compte : l'orientation au soleil, l'intimité des pièces qu'elles éclairent ou ventilent, la position du mobilier (en particulier dans les cuisines)… mais aussi, l'aspect extérieur de la façade.

• ***Les fenêtre plus hautes que larges*** *sont une des caractéristiques permanentes de l'architecture ancienne ; cela tient à plusieurs raisons concourantes, l'une technique : il était plus facile de réaliser des linteaux de faible portée, les autres pratiques : une fenêtre éclaire d'autant plus profondément dans la pièce qu'elle est plus haute, l'allège basse permet de voir dehors même assis.*

Si la première de ces raisons a en partie disparu grâce au béton armé, les suivantes restent encore d'actualité.

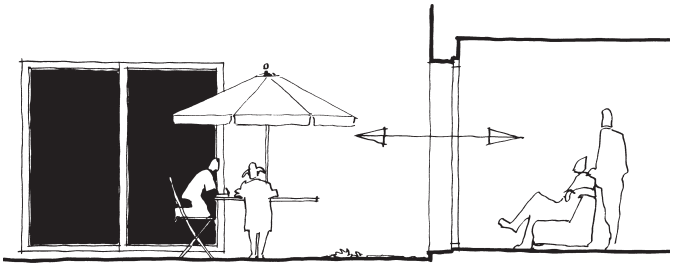
Associé aux volets abattants, ce type d'ouverture est l'élément de base de l'architecture ancienne et reste une référence pour les nouvelles constructions ; d'autres proportions d'ouvertures peuvent évidemment être employées mais il est souhaitable qu'elles se démarquent clairement du type de base et qu'elles prennent une place spécifique dans la façade. Par exemple :

• **La porte-fenêtre** peut mettre en scène de grands vitrages sans volets ; elle prolonge le séjour vers l'extérieur et prend place sur une façade intime tournée vers une cour ou un jardin ; sa fonction veut qu'elle ne soit pas ou très peu visible de la rue.

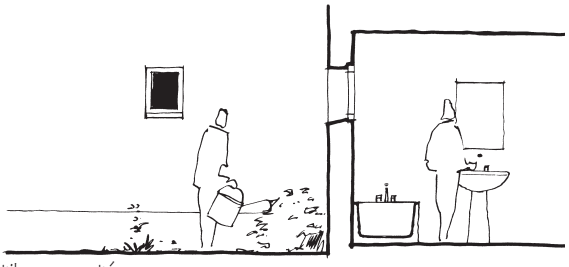
• **Une très petite fenêtre** placée en hauteur éclaire et ventile une pièce d'eau, sans en trahir la stricte intimité.

• **La fenêtre de cuisine** pose un problème très particulier : beaucoup de personnes souhaitent avoir leur évier ou leur plan de travail juste sous la lumière, ce qui amène à remonter l'allège de cette seule fenêtre qui souvent se compare avec celles plus basses des fenêtres des chambres ; comment faire ? Deux solutions peuvent être envisagées : soit isoler cette ouverture dans une portion de façade grâce à un décrochement de volume, soit modifier la disposition intérieure et au lieu du plan de travail installer une simple table qui servira aussi à déjeuner agréablement face à une fenêtre de belle proportion. Il est encore possible de descendre l'appui de fenêtre au ras du plan de travail ou de l'évier en évitant les robinets ou en optant pour une fenêtre basculante ou fixe en partie basse.

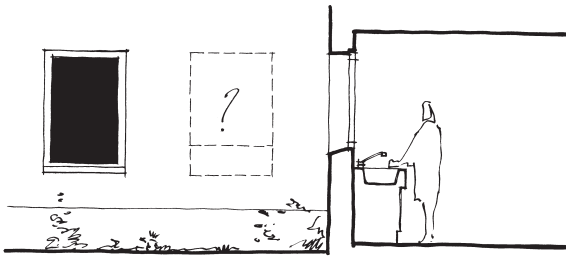
Eclairer et voir



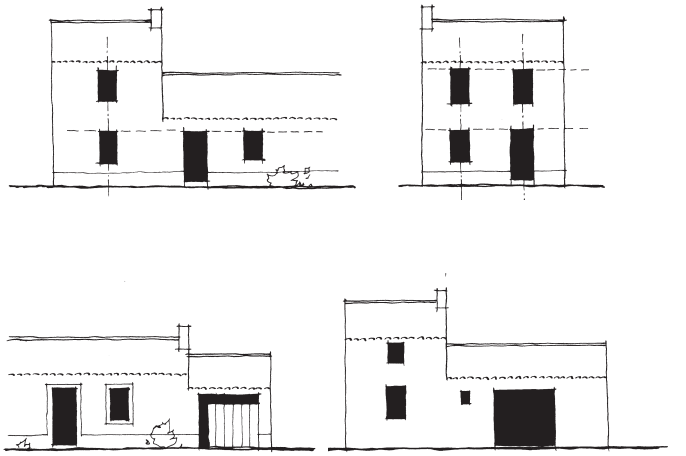
Prolonger l'intérieur vers une terrasse



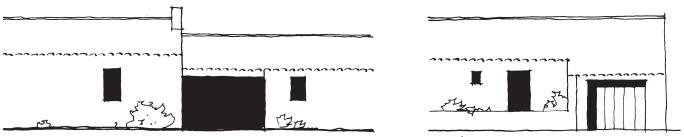
Eclairer, ventiler, se protéger



Composer l'intérieur comme l'extérieur

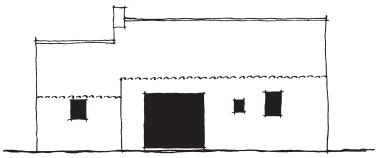


Décrochement de toiture

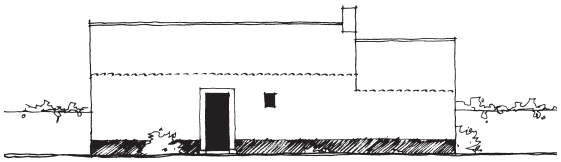


Rupture

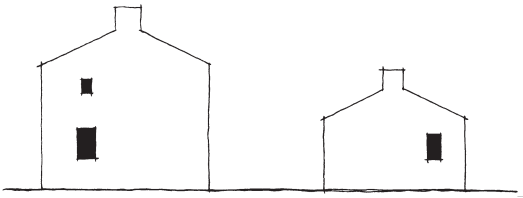
Décrochement de façade



La hauteur de l'espace entre le linteau et l'égout de toiture doit rester faible (excepté pour les très petites ouvertures)



Une façade sur rue peu rester presqu'aveugle



Les pignons doivent être peu percés

Composition des façades

Vues de l'extérieur, les ouvertures composent la façade, elles doivent suivre une certaine discipline et respecter certains principes :

- **aligner les ouvertures de même nature,**
- **ne pas mélanger plus de deux types d'ouvertures** (sans compter les très petites) **sur une même section de façade**, les décrochements en élévation ou en plan peuvent permettre de découper une même façade en plusieurs sections composées de façon un peu autonome. Les portes-fenêtres, portes de garage comme les préaux peuvent aussi constituer une rupture dans une grande façade.

Cependant, il ne faut pas abuser de ces décompositions de façade ; il faut surtout essayer de **limiter le nombre d'ouvertures différentes** sur une même maison. Ce nombre ne devrait, qu'exceptionnellement, dépasser 5 :

- un type de fenêtre pour les pièces habitables (chambres, cuisine…)
- un type de petites fenêtres pour les pièces d'eau, entrée…,
- une porte-fenêtre,
- une porte d'entrée,
- une porte de garage,

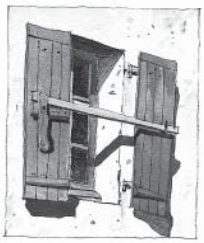
Comme dans les maisons anciennes, il faut **garder des pans de mur aveugles les plus grands possible** en particulier du côté rue : ils évitent la monotonie d'un percement régulier, permettent une mise en valeur des plantations et à l'intérieur ils sont précieux pour meubler…

Les pignons doivent être percés le moins possible, en particulier en partie haute.

La façade peut s'enrichir d'encadrements d'ouvertures, soubassement, corniche… plantations.

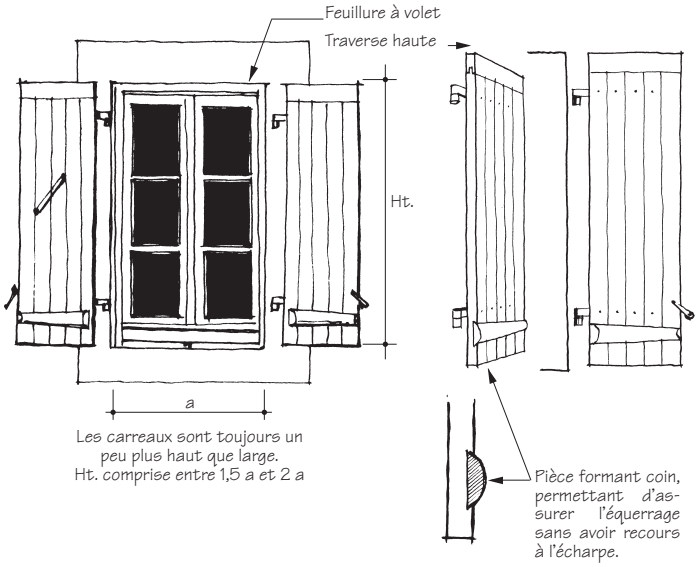
ERREURS A ÉVITER

- *Multiplier les types d'ouvertures sur une même façade ; leur composition devient impossible.*
- *Mélanger les ouvertures verticales et horizontales et évidemment élargir les fenêtres verticales d'une façade ancienne.*
- *Percer un pignon trop près de la rive de toiture ; désagréable vue de l'extérieur, cette erreur est encore plus choquante de l'intérieur : l'angle de la fenêtre venant se coincer contre le rampant du plafond.*



MENUISERIES

La qualité d'une construction s'exprime beaucoup par le détail ; à Noirmoutier, les maçonneries simples et blanches mettent particulièrement en valeur les menuiseries qui apportent la touche de couleur indispensable. De ce point de vue, la tendance à l'utilisation du plastique blanc est particulièrement regrettable.



RAPPEL HISTORIQUE

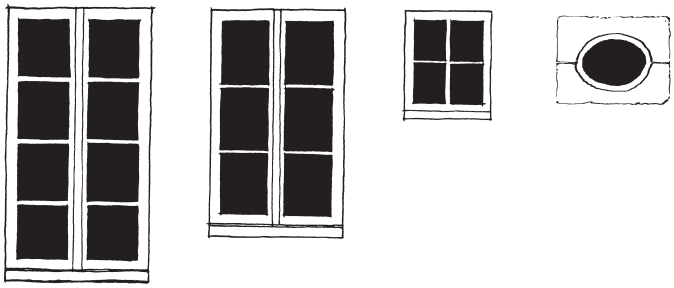
Depuis le XVIIème siècle, un type de fenêtre s'est imposé sur l'île : ouverture à deux battants, de proportion nettement verticale, linteau droit ou légèrement cintré (arc segmenté), volets extérieurs abattants étroits. Aux XVIIème et XVIIIème siècles, les petits carreaux sont de rigueur (les grands vitrages sont difficiles à réaliser), mais à partir du XIXème ils sont remplacés par de grands carreaux de la largeur de chaque battant. La proportion des ouvertures s'en trouve standardisée, il existe alors deux types d'ouvertures, celles à 6 ou 8 carreaux.

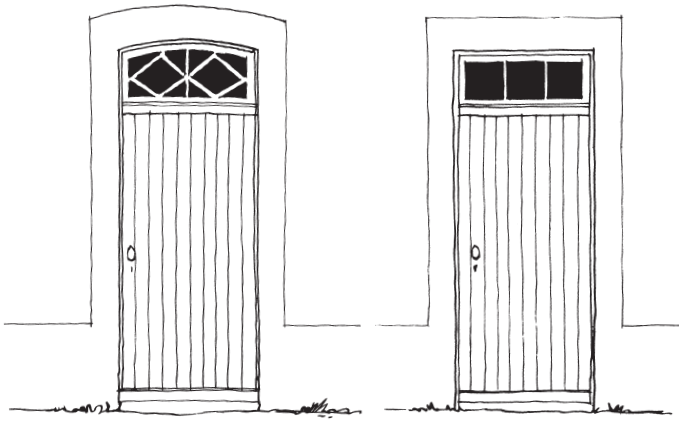
Ces fenêtres concernent évidemment les belles pièces, elles sont complétées par de petites ouvertures à un ou quatre petits carreaux et un volet d'un seul côté, ou de simples œils-de-bœuf.

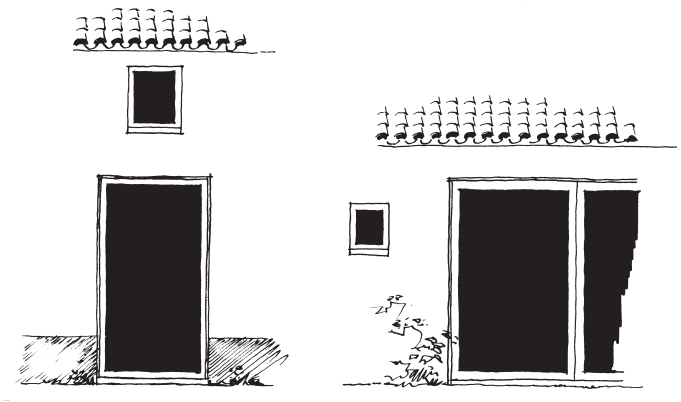
Les portes d'entrées sont pleines mais fréquemment surmontées d'une imposte vitrée dont la menuiserie peut-être ouvragée (losanges, rayons…).

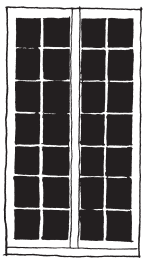
Les portes des hangars et dépendances diverses sont pleines, en lames de bois verticales.

Il existe à Noirmoutier une façon originale de réaliser les contrevents : les lames de bois sont assemblées en partie haute sur une traverse de même épaisseur qui les protège des pénétrations d'eau ; en partie basse une traverse saillante forme coin et vient raidir l'ensemble sans avoir recours à une écharpe diagonale. Cette disposition élégante et efficace mérite d'être perpétuée.









Les anciennes menuiseries des belles demeures et des villas doivent être soigneusement restaurées, elles font partie du patrimoine.

Aujourd'hui

La mode des grandes baies impose d'autres dispositions, d'autres matériaux qui doivent trouver leur place dans l'architecture.

Lorsqu'il existe une grande porte-fenêtre il est possible et logique d'utiliser des vitrages uniques sur les baies voisines de proportions plus traditionnelles.

L'emploi des volets roulants s'impose pour les grandes baies ; mais l'abandon des contrevents pour les baies ordinaires est très dommageable à l'animation et au pittoresque de la façade ; heureusement, la plupart des habitants de l'île semblent y être très attachés et ne considèrent pas le volet roulant comme un progrès absolu.

L'emploi du P.V.C. (matière plastique), s'est largement diffusé ; il est vanté comme plus économique, plus facile d'entretien, plus étanche… autant de qualités toutes relatives par rapport au bois dont la longévité reste prouvée, sur parfois plusieurs siècles, pour peu qu'il soit un minimum entretenu.

Ce type de choix pourrait relever de la seule responsabilité du propriétaire si ce matériau présentait un aspect satisfaisant pour le passant ; mais force est de constater que, actuellement, le PVC s'exprime au détriment de l'aspect ; il est même un des principaux facteurs de banalisation de l'architecture noirmoutrine : en la privant de couleur, en l'affublant de pentures noires à fer de lance qui signent définitivement la victoire du plastique sur la qualité de l'environnement. On peut cependant rêver pour l'avenir de certaines améliorations promises par les constructeurs.

Sur la commune de Noirmoutier-en-l'Ile, les portails et volets doivent obligatoirement être en bois peint (ainsi que toute les menuiseries dans le périmètre de la ZPPAUP). La même chose est fortement conseillée dans les autres communes.

ERREURS A ÉVITER :

- *Utilisation des petits carreaux sauf pour la restauration des croisées antérieures au XVIIIème siècle et de certaines menuiseries du début du XXème siècle.*
- *Grilles en serrurerie ouvragée ; elles prennent volontiers un caractère andalou qui apparaît comme parfaitement déplacé sur l'île.*
- *Porte de garage à oculus ; l'éclairage peut en général être trouvé d'une autre façon (quelques tuiles de verre en toiture par exemple), la menuiserie doit rester simple.*
- *Pavés de verre, toujours disgracieux.*

TOITURES

En dehors des quartiers les plus denses où le paysage est constitué essentiellement par la succession des façades, ce sont surtout les toitures qui marquent le paysage au dessus des clôtures et de la végétation des jardins. Leurs formes, leur matière et la qualité des détails (cheminées, égouts...) sont donc particulièrement importantes. Attention aussi de ne pas détériorer une belle toiture par des ouvertures intempestives.

RAPPEL HISTORIQUE

■ *Le matériau de base est la tuile de terre cuite canal, dite aussi «tige de botte» ; c'est un matériau simple et astucieux : le même module posé dans un sens ou dans l'autre, est utilisé tant pour les parties courantes que pour les détails ; ce matériau impose sa discipline à toute la toiture et lui donne son caractère.*

Cette tuile est le plus souvent posée par le maçon ; elle est, en effet, scellée au mortier et les principaux détails font corps avec la maçonnerie :

■ ***La rive** est formée de tuiles scellées en continuité avec l'enduit des pignons ce qui forme une suite d'élégants décrochements en extrémité de chaque tuile ; parfois, elles sont posées en simple recouvrement.*

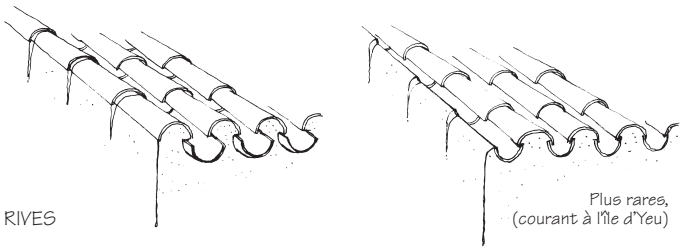
■ ***L'égout** est essentiellement constitué du débord des tuiles courantes qui projette l'eau à l'extérieur et forme en lui-même un décor ; ce dernier rang de tuile est souvent soutenu par une rangée de briques ou un léger ressaut de l'enduit, ou pour les constructions les plus élaborées par une petite corniche de pierre ou une «génoise» constituée comme le gâteau, d'une superposition d'éléments, ici des tuiles et des briques.*

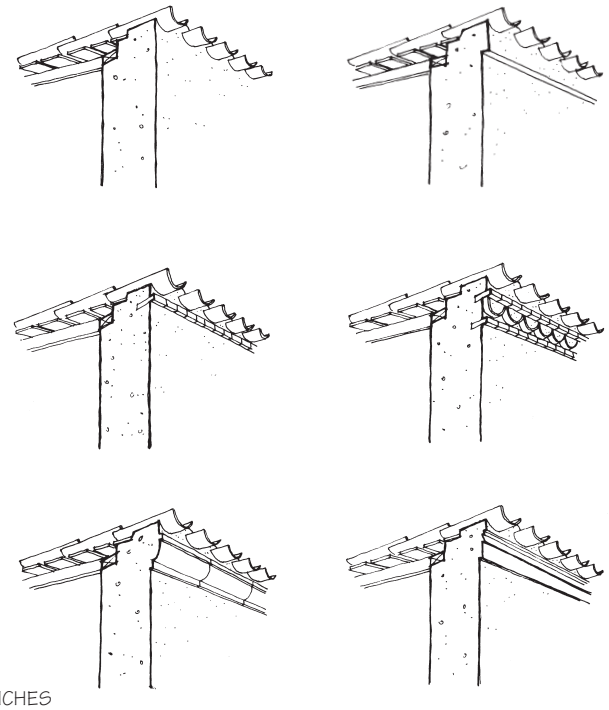
■ ***La récupération des eaux de pluie** ; ce type de rive s'accommode très mal de gouttières qui masquent les abouts de tuile ; l'eau de pluie tombe librement en bas des façades où elle peut être récupérée par un drainage de graviers.*

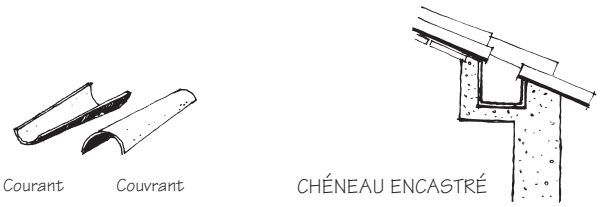
En limite de voie, il peut être nécessaire de récupérer cette eau ; la solution de la gouttière pendante est alors la plus simple ; mais, la plus esthétique est de récupérer l'eau dans un chéneau encastré en retrait des tuiles d'égout qui restent ainsi apparentes.

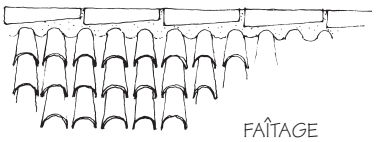
■ ***Le faîtage** est composé des mêmes tuiles posées jointives, sans recouvrement entre elles.*

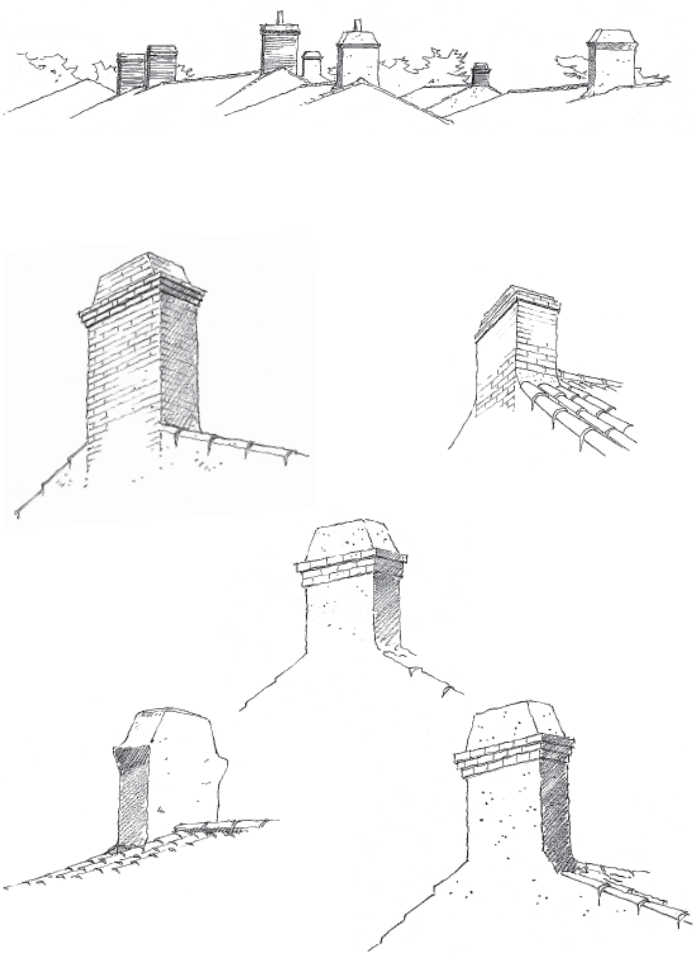
D'autres types de tuile sont aujourd'hui utilisés et admis par les règlements d'urbanisme pour leur ressemblance avec la tuile canal, ils doivent, cependant, être utilisés de la même manière que la tuile traditionnelle et les égouts doivent toujours être constitués de tuiles courbes.











Les souches de cheminées.

Elles sont anciennement réalisées en briques : carreaux de terre cuite pour les plus vieilles, briques compressées industrielles pour les plus récentes.

Dans les maisons isolées ou celles des villages, la cheminée se situait le plus souvent sur le pignon situé à l'Est, où elle servait à la fois pour la salle et le four à pain.

D'une manière générale, elle prend place, dans le prolongement du pignon, à cheval sur le faîtage ou en contact avec lui ; plus rarement elle peut être en bas de pente, sa face extérieure restant dans le même plan que le pignon. Elle est souvent enduite comme celui-ci, son couronnement restant alors en briques.

Aujourd'hui, l'élégance de la maison dépend encore de la position de la cheminée qui marque souvent le point final de la composition volumétrique : elle doit si possible prolonger un pignon du volume principal et rester à cheval sur le faîtage. Dans tous les cas, la section extérieure de la cheminée doit rappeler l'épaisseur des murs de maçonnerie ancienne dont elles étaient le prolongement : soit 40 à 50 cm. d'épaisseur pour une largeur au moins égale et si possible largement supérieure.

Si un conduit est monté à l'extérieur d'un mur pour créer une nouvelle cheminée, la souche doit venir recouvrir le mur comme dans les cas décrits précédemment.

Les toitures terrasse.

Les toitures terrasse sont évidement à proscrire, de même que les loggias encastrées dans les toitures. De petites toitures plates peuvent cependant être tolérées, en raccord de deux volumes plus hauts.

Les châssis de toiture.

Il y a encore peu d'années, il ne s'agissait que de modestes châssis dit «tabatière», simple ventilation ou éclairage de grenier. Aujourd'hui la mode des «Velux» et autre éclairage de toiture s'impose à Noirmoutier comme partout. Au delà des effets de mode il faut bien mesurer les inconvénients de ce dispositif :

- du point de vue technique, la faible pente des toitures rend l'étanchéité des raccords quelque peu hasardeuse,
- du point de vue usage, le volume de comble à récupérer est évidemment sans commune mesure avec celui des toitures à pente d'ardoise,
- du point de vue esthétique, ces percements sont toujours négatifs (par respect pour le patrimoine ancien cette disposition est d'ailleurs interdite dans la zone de protection du patrimoine de la commune de Noirmoutier en l'Ile).

Il faut cependant admettre que dans certaines situations ces châssis de toiture permettent d'apporter un supplément de lumière qu'il est difficile de trouver ailleurs. Dans ce cas ils est important que ces ouvertures restent discrètes, c'est-à-dire, qu'elles soient situées sur les versants les moins vus et dans leur partie basse. Leurs dimensions doivent aussi être minimum (trois rangs de tuiles au maximum); il ne faut pas oublier qu'une ouverture vers le ciel éclaire beaucoup plus que la même située en façade ; sans parler des surchauffes d'ensoleillement dont il est pratiquement impossible de se protéger. Dans le cas d'une construction neuve, un châssis de toiture est une erreur de conception ; seuls de très petits châssis au-dessus d'une pièce d'eau ou d'un rangement peuvent se justifier.

COULEURS ET MATÉRIAUX

Dans la dernière génération, la tuile et l'enduit peint en blanc se sont imposés partout, les variations de couleur se limitent aux menuiseries. Cette épuration des matières, conforme aux aspirations esthétiques contemporaines, a donné quelques beaux résultats. Mais aujourd'hui la diffusion du PVC qui tend à imposer le blanc également pour les menuiseries rend inutiles toutes les gammes de couleur préconisées par les communes. Il est temps de réagir pour introduire des variations, des surprises et ainsi caractériser de façon différente des quartiers souvent trop semblables.

RAPPEL HISTORIQUE

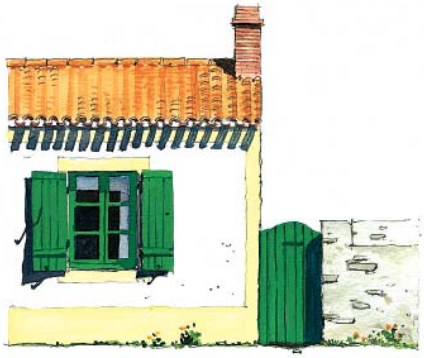
Jusqu'au début du XXème, les matériaux de construction sont en nombre très réduit :

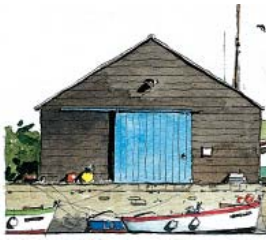
- **la pierre**, utilisée en moellon pour les murs de bâtiment comme de clôture : granit au nord, calcaire au sud, parfois pierres des lests de navire ; la pierre de taille est réservée aux encadrements de baie et chaînages des plus belles constructions,
- **la chaux**, utilisée en mortier sur les façades des parties habitables des constructions, les bâtiments annexes restant souvent en maçonnerie apparente,
- **la tuile** tige de botte recouvre l'ensemble des toitures, seules les toitures des édifices publics et religieux ainsi que de rares maisons bourgeoises utilisent l'ardoise,
- **le bois**, utilisé pour les menuiseries et les charpentes (pour ces dernières, le réemploi d'épars de bateaux est assez courant) ; il est aussi employé en bardage pour les salorges et les ateliers de constructions navales ou les chantiers ostréicoles.

Ces matériaux sont souvent laissés bruts, parfois ils reçoivent une finition ou une protection :

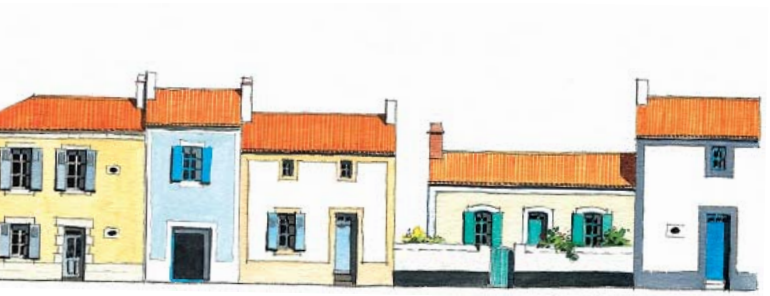
- **badigeon** de lait de chaux pour les murs de façade; sur certaines maisons modestes, seuls les encadrements de baies sont blanchis ; inversement pour les constructions avec encadrements et chaînages en pierres de taille, seules les parties courantes sont blanchies,
- **le blanc de zinc** pour les menuiseries des habitations qui leur donne une teinte gris blanchâtre,
- **le coaltar** utilisé pour les bateaux comme pour les constructions (en soubassements , sur les portes de dépendances et les bardages de bois…).

Les véritables couleurs n'apparaissent, semble-t-il, que vers le début du XXème siècle, avec la diffusion des **peintures pigmentées** ; utilisées d'abord sur les bateaux, leur usage s'étend aux menuiseries des constructions. Les badigeons eux-mêmes sont parfois teintés de pigments, ainsi l'architecture de la première moitié du siècle apparaît-elle comme très colorée. Cette coloration est d'autant plus vive qu'elle s'exprime par rapport au blanc qui reste présent sur toutes les façades, soit sur le corps du mur, soit sur les encadrements, les corniches et les chaînages.





Les vernis sont à proscrire totalement pour les menuiseries et charpentes extérieures ; les lazures de couleur bois doivent être remplacées par des produits noirs ou foncés plus conformes à la tradition noirmoutrine.



■ **Dans les quartiers anciens**, là où l'architecture présente des éléments de pierres de taille ou de simples bandeaux en relief, les façades s'expriment en deux teintes : une pour les encadrements et chaînages (pierre naturelle ou blanc) une pour les parties courantes (blanc ou enduit naturel). Lorsque les encadrements sont de simples reliefs d'enduit, ils sont peints :

- soit dans une couleur grise ou ocre comme le soubassement, les parties courantes sont alors blanches,
- soit en blanc, les parties courantes recevant une teinte très claire du jaune paille, rosé, bleu ou gris, ou restant de la couleur naturelle de la maçonnerie (enduite ou à pierres vues).

■ **Dans les quartiers neufs**, comme pour les maisons anciennes les plus modestes (sans relief de maçonnerie) les façades sont uniformément blanches (ou de la couleur sable des anciens enduits à la chaux); cette teinte de fond permet de mettre en valeur la coloration des volets et des menuiseries ; l'ensemble gagne à être terminé par un soubassement peint (du gris clair au noir).

Les murs et annexes de maçonnerie de pierre qui prolongent la maison sont un lien presque indispensable avec le paysage végétal pour tous les secteurs construits en limite des espaces ouverts (marais, plaine agricole) ; ils sont aussi un précieux enrichissement pour les paysages urbains souvent trop uniformément blancs.

■ **Les bardages de bois noir** ou très foncé apportent une note maritime qui donne du caractère aux abords des ports et des étiers ; par assimilation la couleur noire peut être développée sur les bâtiments ostréicoles ou aquacoles, où elle peut être utilisée en contraste avec le blanc des enduits et les couleurs saturées des menuiseries.

Ces mêmes bardages peuvent être employés dans les cours et jardins privés des quartiers d'habitation, pour donner une ambiance maritime, mais ils doivent rester discrets, peu visibles à partir des voies.

■ **Les couleurs des menuiseries** peuvent être très variées, il existe cependant une gamme dominante à laquelle il est souhaitable de se tenir dans la majorité des cas et en particulier dans les quartiers anciens : ce sont les couleurs bleues, vertes et grises, généralement coupées de blanc, qui leur donnent des teintes pastels voisines de celles qui pouvaient être obtenues autrefois lorsqu'on colorait une base de blanc de zinc.

PLANTATIONS

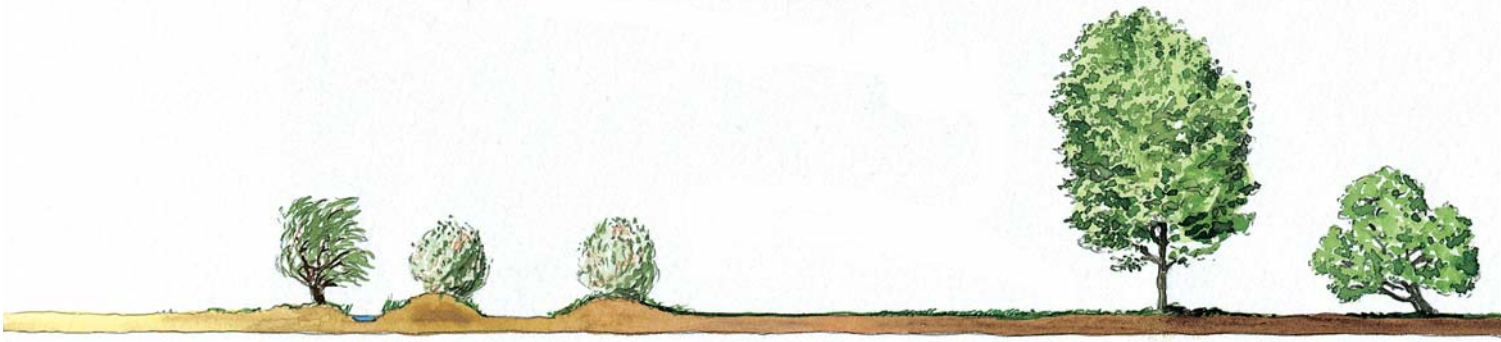
Jusqu'à une époque récente, le couvert végétal de l'île était constitué d'un nombre limité de variétés d'arbres et d'arbustes qui lui donnait (et lui donne encore) un caractère particulier et une forte identité. Les plantes, boutures et graines passaient d'un jardin à l'autre, les apports extérieurs étaient rares. Malheureusement ce caractère s'estompe progressivement face à l'invasion des essences, dites d'ornement, disponibles dans toutes les jardineries.

S'il est maintenant admis qu'on ne peut pas utiliser n'importe quels matériaux pour les constructions, cette idée est loin d'être admise pour les végétaux ; pourtant leur impact dans le paysage est à terme plus important. Les ensembles d'habitations construits il y a quelques années sont déjà enveloppés d'une végétation extrêmement banale, absolument analogue à celle de n'importe quel quartier d'habitation de banlieue urbaine.

Pour conserver, voire retrouver unité et caractère, il est absolument nécessaire de revenir aux essences traditionnelles, au moins pour les plantations structurantes du paysage, c'est-à-dire :

- les arbres de haut jet qui à maturité dépasseront la hauteur des constructions,
- les arbustes constituant les haies, qui forment le premier plan de la plupart des paysages bâtis ou non.

Des plantations plus libres peuvent, évidemment, trouver place dans les jardins derrière les clôtures. Pour les autres il est important de s'en tenir aux essences mentionnées sur ces pages et d'ajuster leur emploi en fonction de chaque type de paysage (voir première partie). Pour plus de détail il sera utile de se référer à la publication spéciale réalisée par le District de l'île de Noirmoutier «Agissons sur notre paysage» (1992), en collaboration avec le C.A.U.E.



Tamaris, arbuste irremplaçable du paysage des marais il peut également former des haies légères et colorées.

Arroche dit aussi **Pourpier de mer** (**Atriplex**), très résistant en front mer et dans les terrains saumâtres, il est très adapté aux terrains sableux et dunaires ; son feuillage assez dense (gris-vert) en fait un arbuste de haie et de brise vent.

Peuplier Blanc (**ou Argenté**), arbres de terrains humides non salés, il est particulièrement répandu en limite des zones agricoles (gagnées sur le marais) et des dunes en particulier à Barbâtre mais aussi en arrière de la Claire…) ; il est parfois mélangé à des Saules ou des Frênes.

Murier, très apprécié pour ses fruits, cet arbre était, autrefois, présent dans les cours de ferme et les jardins. Il à malheureusement presque disparu aujourd'hui.

Figuier, réservé aux jardins abrités il embaume l'air du voisinage d'une odeur de soleil.

Fusain, arbuste au feuillage d'un vert éclatant, il est traditionnellement utilisé en haie entre rue et maisons dans la plupart des anciens bourgs et villages.

Les plantations de fleurs ou plantes aromatiques ne sont pas réservées à l'intérieur des jardins, elles ont aussi leur place le long des voies ;

Hortensia, Rose trémière, Iris…
Lavande, romarin,…
Clématite, Rosier, glycine …
Lierre, Vigne-vierge…

PLANTATIONS A ÉVITER

Cupressus

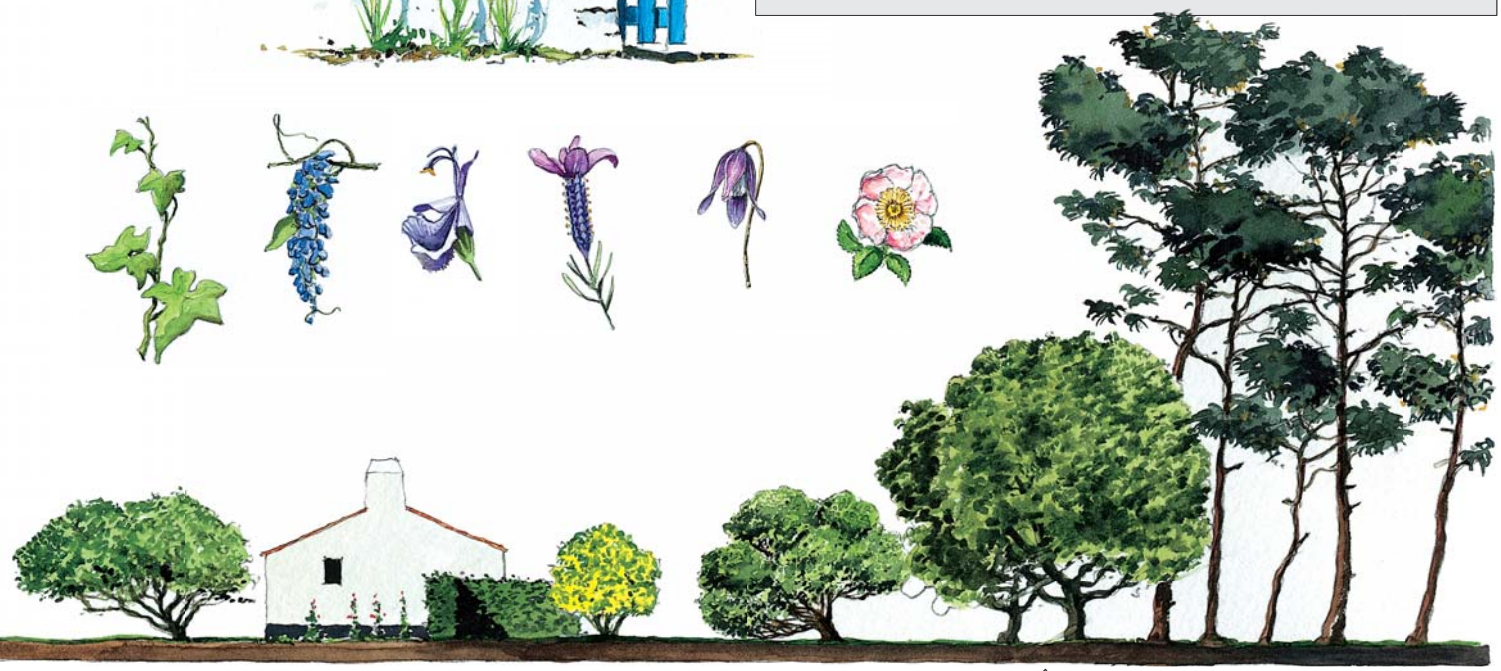
■ ***Le Cupressus ou Cyprès de Lambert*** *introduit il y a une centaine d'années. Facile à planter et de croissance rapide, il s'est imposé au point de masquer parfois la végétation spécifique.*

Planté en haies il forme des coupures sombres et opaques,.et devient vite trop grand avec des branches mortes et cassées par le vent et ses sous-bois sont incultes et poussiéreux.

Il faut en limiter l'usage à de grands espaces où il peut prendre ses formes et sa hauteur

Il en est de même ***des thuyas, chamaecyparis, cyprès arizona et autres conifères exotiques*** *qui se sont diffusés plus récemment.*

■ ***Le Baccharis halimifolia (cotonnier);*** *arbuste qui peut être qualifié de «peste végétale». Très vigoureux, il domine toutes les autres espèces et se répand très facilement. A éviter à tout prix.*



Arbousier, comme le mimosa il s'agit d'une plante en limite septentrionale d'implantation ; adaptée à l'intérieur des jardins

Mimosa, cet arbuste est souvent associé au nom de Noirmoutier (l'île aux Mimosas); très sensible au gel, il témoigne de la douceur climatique de l'île; il a sa place à l'intérieur des jardins mais attention dans les terrains qui lui conviennent, il occupe rapidement tout l'espace

Chêne Vert, c'est l'arbre symbole de l'île, très bien acclimaté il se reproduit spontanément dans la plupart des terrains ; dans les situations très exposées au vent de mer, il peut également être utilisé comme arbuste taillé ; en arrière du front de mer il est parfois mélangé de chênes à feuilles caduques, d'ormes….

Pin Maritime ; implanté sur l'île au début du XIXème siècle au Bois de la Chaise par la famille Jacobsen, il est ensuite largement diffusé par les Eaux et Forêts pour stabiliser les dunes ; Il offre d'agréables sous-bois de «sapinettes» ; il est indissociable des paysages balnéaires, les maladies dont il est victime depuis quelques années peuvent amener à le remplacer par des espèces voisines (pin de Corse, pin d'Alep, pin parasol…).

LEXIQUE

Billon, sillon fortement butté pour la culture des pommes de terre.

Bossis, bande de terre séparant deux marais servant souvent de pâturage.

Branche, vive, métière, bassin d'évaporation et de saturation de l'eau salée avant son introduction dans l'œillet.

Brande, bruyères et par assimilation panneaux formés de bruyères sèches assemblées servant de clôture et d'écran visuel.

Caloge, (ou calorge) petite construction, avec cheminée, isolée dans le marais, permettant de s'abriter et de ranger ses outils.

Charreau, chemin desservant le marais.

Coëf, ouvrage muni d'une vanne faisant communiquer un étier ou un courseau avec la mer.

Courseau, fossé permettant d'évacuer l'eau des terrains humides vers la mer.

Digue, ouvrage destiné à retenir la mer à marée haute ; les noirmoutrins utilisent plutôt le terme de **chaussée**.

Ecluse, pêcherie, enclos de pierres sèches retenant le poisson à marée basse.

Epi, ouvrage de maçonnerie ou de bois perpendiculaire au rivage destiné à retenir le sable

Essèpe, pierre longue et plate, dressée, servant de «frottoir à vache», d'élément de clôture... Elles sont souvent groupées par deux et percées de trous permettant de glisser des perches de bois pour clore un pâturage dans les marais.

Estacade, passage sur pilotis s'avançant en mer permettant en particulier l'accostage d'un bateau (estacades de la pointe des Dames, de la Fosse et de la jetée des Ileaux)

Étier, cours d'eau permettant d'alimenter les marais en eau salée à marée haute ou d'évacuer l'eau excédentaire à marée basse.

Jetée, ouvrage de maçonnerie s'avançant en mer pour abriter un port ou un mouillage.

Œillet, bassin très plat de forme carrée où est récolté le sel.

Polder, mot d'origine hollandaise désignant les terrains gagnés sur la mer grâce à des travaux d'endiguement et de **dessèchement**, ce dernier terme désignait l'ouvrage tout entier avant l'arrivée des Hollandais.

Salorge, hangar pour engranger le sel.

Saunier, personne qui exploite le sel.

Terrier, talus planté servant le plus souvent de clôture.

Tesselier, terre-plein recevant le mulon de sel.

POS (**P**lan d'**O**ccupation des **S**ols)

Comme son nom l'indique ce document fixe les règles d'occupation du sol tant pour les privés que pour les collectivités publiques. Le territoire de chaque commune est divisé en cinq grandes catégories de zones :

- les zones U qui correspondent aux espaces de vie ordinaires rassemblant habitat, services, petits commerces, bureaux…; selon la densité existante ou admise, elles sont divisées en zones UA (centre), UB, UC (secteur pavillonaire) ;
- les zones UE destinées aux activités artisanales ou commerciales… consommatrices d'espace et souvent bruyantes ;
- les zones NC, réservées au activités qui exploitent le sol ou la mer : agriculture, ostréiculture…
- les zones ND, destinées à conserver un caractère naturel et donc très liées aux activités de loisirs.
- les zones NA, dite d'urbanisation différée; ce sont des terrains qui pourront être urbanisés le jour où cela apparaîtra nécessaire, à condition de faire l'objet d'un plan d'aménagement précis.

Chaque zone comporte un règlement précis qui fixe les règles de construction et d'aménagement qui visent à garantir tant le bon voisinage, (distances de vue, clôture…), le bon fonctionnement et la sécurité (accès des pompiers, stationnement…), que la qualité du paysage (matériaux, plantations…).

Les communes de l'île se sont dotées d'un P.O.S. depuis 1976, depuis ces documents ont été révisés à deux reprises pour les adapter à l'évolution des besoins.

Les P.O.S. sont consultables à la Mairie de la commune.

ZPPAUP (**Z**one de **P**rotection du **P**atrimoine **A**rchitectural, **U**rbain et **P**aysager)

Ce document de protection du patrimoine ne concerne que la commune de Noirmoutier ; il identifie les principaux éléments de patrimoine et délimite les zones les plus intéressantes de ce point de vue, et fixe des règles de restauration, de construction et d'aménagement adaptées à chaque site. Dans ces zones, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du Département.

BIBLIOGRAPHIE

- Inventaire Général, Eric Coutureau, Hubert Maheux «Yeu et Noirmoutier» Cahiers du Patrimoine, Nantes 1994
- André Commard de Puylorson «Description topographique de l'île de Noirmoutier» 1767, réédition par les Amis de l'Ile de Noirmoutier 1994.
- François Piet «Mémoire sur l'île de Noirmoutier» (1806 à 1863) réimpression par Lafitte Reprint, Marseille 1982.
- Claude Bouhier «Histoire de Noirmoutier», à paraître 1998.
- Association des Amis de l'Ile de Noirmoutier, «Lettre aux Amis», bulletin trimestriel depuis 1968
- Cartes : 3615 IGN Ile de Noirmoutier au 1/25 000ème

SOMMAIRE

PLAQUETTE

COMPRENDRE LE PAYSAGE OÙ NOUS INTERVENONS
Portraits de paysages

- CARTE DES PAYSAGES — 4
- CENTRES ANCIENS — 6
- QUARTIERS D'HABITATION ANCIENS — 8
- QUARTIERS D'HABITATION RÉCENTS — 10
- CAS PARTICULIER DES MASSIFS BOISÉS — 12
- PLAINE AGRICOLE AU NORD DE L'ILE — 13
- POLDERS AGRICOLES ET CORDON DUNAIRE — 14
- LES MARAIS — 16
- LIEUX D'ACTIVITÉS — 18
- PAYSAGES DU LITTORAL — 20
- LES PORTS — 22

RESTAURER, CONSTRUIRE, AGRANDIR...SON HABITATION
Fiches de travaux

- ANCIENNES MAISONS NOIRMOUTRINES — 26
- MAISONS BOURGEOISES ET BALNÉAIRES CONSTRUCTIONS PUBLIQUES — 29
- RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES — 30
- LES CLÔTURES — 31
- IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS — 34
- VOLUMES — 36
- PERCEMENTS ET COMPOSITION DE FAÇADES — 38
- MENUISERIES — 40
- TOITURES — 42
- COULEURS ET MATÉRIAUX — 44
- PLANTATIONS — 46
- Lexique - Bibliographie — 48

AFFICHES

- CARTE DES PAYSAGES -
- PATRIMOINE ET RESTAURATION -
- CONSTRUCTIONS NOUVELLES -

La plaquette a été réalisée par le District de l'île de Noirmoutier, à l'initiative de son Président, Jacques OUDIN, Sénateur de la Vendée, et avec la participation financière et technique du CAUE de Vendée.

La commission d'urbanisme,

présidée par Michel LAZ, et composée de : Victor ADRIEN, Émile BARRETEAU, Robert BURGAUDEAU, Marie-Thérèse DURANTEAU, Jean-Paul GENDRON, Pierre HERBRETEAU, Philbert PALVADEAU (Maire de La Guérinière), Jacques SOURISSEAU, Viviane SIMON,

a piloté la réalisation de ce document, en collaboration avec:

Maurice CHARDONNEAU, Maire de Noirmoutier en l'Ile
Yvan DEVINEAU, Maire de L'Épine
Henri POIGNANT, Maire de Barbâtre
Roland BAUD, Technicien, Mairie de La Guérinière
Louis GIBIER, Secrétaire de Mairie de Barbâtre
Jacques LARDIÈRE, Service Urbanisme, Mairie de Noirmoutier en l'Ile
Christine SAUVAGE, Chargée de Mission, Mairie de Noirmoutier en l'Ile
Joël MAUGIN, Sylvie BESSIÈRE, Guillaume DEMUR - CAUE -
Marie-Christine ROY-PARMENTIER, Architecte des Bâtiments de France, Service Départemental de l'Architecture

Jean LEMOINE, Architecte, a rédigé cet ouvrage, lequel a été illustré par Jean-Pierre ARCILE.

Impression des feuillets intérieurs : offset du District de l'île de Noirmoutier
Impression de la couverture et des affiches : Sud Loire Imprimerie -Nantes-