

# 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 04/07/2017*

## Contenu

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL .....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 1 .....	5
ARTICLE 2 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	5
ARTICLE 3 / PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT DU P.L.U. ET DES AUTRES DISPOSITIONS LEGISLATIVES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	5
ARTICLE 4 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
ARTICLE 5 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU .....	8
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
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>22</b>
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 .....	30
ARTICLE UA 9 / STATIONNEMENT.....	32
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</b>	<b>34</b>
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.....	42
ARTICLE UC 9 / STATIONNEMENT .....	44
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....</b>	<b>46</b>
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

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT.....</b>	<b>54</b>
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.....	61
ARTICLE UT 9 / STATIONNEMENT .....	62
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....</b>	<b>64</b>
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
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh.....</b>	<b>72</b>
Article 1AUh 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	73
Article 1AUh 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES..	73
ARTICLE 1AUh 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	75
.....	75
ARTICLE 1AUh 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	76
ARTICLE 1AUh 5 / EMPRISE AU SOL .....	76
ARTICLE 1AUh 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	76
ARTICLE 1AUh 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES.....	77
ARTICLE 1AUh 8 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	81
ARTICLE 1AUh 9 / STATIONNEMENT.....	82
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI .....</b>	<b>84</b>
Article 1AUI 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	84
Article 1AUI 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES...	85
ARTICLE 1AUI 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	86
.....	86
ARTICLE 1AUI 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	86
ARTICLE 1AUI 5 / EMPRISE AU SOL .....	87
ARTICLE 1 AUI 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	87
ARTICLE 1 AUI 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES.....	88
ARTICLE 1AUI 8 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	88
ARTICLE 1 AUI 9 / STATIONNEMENT.....	90
<b>DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENSEMBLE DES ZONES A.....</b>	<b>92</b>
Article A 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	92
Article A 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	93
ARTICLE A 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .	95
ARTICLE A 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	95

<i>ARTICLE A 5 / EMPRISE AU SOL</i> .....	96
<i>ARTICLE A 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</i> .....	96
<i>ARTICLE A 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES</i> .....	97
<i>ARTICLE A 8/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i> .....	100
<i>ARTICLE A 9/ STATIONNEMENT</i> .....	100
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N</b> .....	<b>101</b>
<i>Article N 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i> .....	101
<i>Article N 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</i> .....	102
<i>ARTICLE N 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	104
<i>ARTICLE N 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i> .....	105
<i>ARTICLE N 5 / EMPRISE AU SOL</i> .....	105
<i>ARTICLE N 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</i> .....	105
<i>ARTICLE N 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES</i> .....	106
<i>ARTICLE N 8 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i> .....	110
<i>ARTICLE N 9 / STATIONNEMENT</i> .....	111

# 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 urbaines mixtes ou spécialisées (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles 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 : UBI). 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 **NI** 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 m<sup>2</sup>) 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.

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 ;
- 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.

## **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 doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **> Assainissement**

#### **○ Eaux usées**

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 excréta 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)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

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.

> **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 locaux 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**

### **> 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**

#### **○ Performance énergétique**

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 rafraîchissement 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.

○ Bonus de constructibilité en cas d'exemplarité énergétique ou environnementale

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 aux 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
<b>Exemplarité énergétique</b>	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.	<b>20%</b>
<b>Bâtiment à énergie positive</b>	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.	<b>30%</b>
<b>Exemplarité environnementale</b>	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.	<b>10%</b>
	<i>2 options parmi les 3 suivantes</i>	
	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	

	<p>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.</p> <p>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</p>	
	<p>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.</p>	
<b>2 options parmi les 3 suivantes</b>		
	<p>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</p>	
	<p>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.</p> <p>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</p>	<b>15%</b>
	<p>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.</p>	
<b>2 options parmi les 3 suivantes</b>		
	<p>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</p>	
	<p>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.</p> <p>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</p>	<b>20%</b>
	<p>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.</p>	

## 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'enclaver 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 arêtières, peut être droite ou biaisée et ne raccorde 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, 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 5m<sup>2</sup>.
- 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'entraînent 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.
- 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 présentes 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 cote de référence et le terrain naturel est supérieure 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 faîtage (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.

## ARTICLE UA 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

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 faitage étant parallèle au plus grand côté, et à la voie. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faitage 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 faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faitage 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'intégreront 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 12m<sup>2</sup> 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 mêmes matériaux que la clôture. L'aspect « fausse pierre » est interdit.

Les clôtures devront respecter les dispositions réglementaires 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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'île 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 (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 :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
<i>Logement</i>	<i>1 places de stationnement par logement</i>
<i>Hébergement hôtelier</i>	<i>1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières</i>
<i>Commerce, artisanat et bureaux</i>	<i>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.</i>
<i>Services publics ou d'intérêt collectif</i>	<i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</i> <ul style="list-style-type: none"><li>○ <i>de leur nature ;</i></li><li>○ <i>du taux et du rythme de leur fréquentation ;</i></li><li>○ <i>de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</i></li></ul>

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 m<sup>2</sup>, y compris les accès pour la première place, et de 12,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, 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 5m<sup>2</sup>.
- 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).

**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.
- La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes en mode d'hébergement, pour une durée limitée de 3 mois non consécutifs et dans la limite d'une caravane et de 3 tentes par emprise foncière.
- 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'entraînent 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.
- 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 cote de référence et le terrain naturel est supérieure 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 faitage.
- S'il s'agit d'un égout de toiture : 3,1 mètres à l'égout dans ce cas, la hauteur maximale au faitage 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 :**

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 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 faitage étant parallèle au plus grand côté, et à la voie. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faitage 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'intégreront 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 12m<sup>2</sup> 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 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 réglementaires 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 1 mètre 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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'île 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 (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 :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
<i>Logement</i>	<i>2 places de stationnement par logement</i>
<i>Hébergement hôtelier</i>	<i>1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières</i>
<i>Commerce, artisanat et bureaux</i>	<i>3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaire</i>
<i>Services publics ou d'intérêt collectif</i>	<p><i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>de leur nature ;</i></li> <li>○ <i>du taux et du rythme de leur fréquentation ;</i></li> <li>○ <i>de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</i></li> </ul>

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 m<sup>2</sup>, y compris les accès pour la première place, et de 12,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 :**

- 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 cote de référence et le terrain naturel est supérieure 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, 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 UI 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

---

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 pasteltes 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 (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 :

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

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 m<sup>2</sup>, y compris les accès pour la première place, et de 12,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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.

## **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 édifée 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 cote de référence et le terrain naturel est supérieure 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 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 Éléments 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'intégreront 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 12m<sup>2</sup> 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 vides 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.

## > 7.8 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 mêmes matériaux que la clôture. L'aspect « fausse pierre » est interdit.

Les clôtures devront respecter les dispositions réglementaires 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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'île 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.

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 (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 agatea 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 :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
<i>Logement</i>	<i>2 places de stationnement par logement</i>
<i>Hébergement hôtelier</i>	<i>1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières</i>
<i>Commerce, artisanat et bureaux</i>	<i>3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaire</i>
<i>Services publics ou d'intérêt collectif</i>	<p><i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>○ de leur nature ;</i></li> <li><i>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</i></li> <li><i>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</i></li> </ul>

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 m<sup>2</sup>, y compris les accès pour la première place, et de 12,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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 édifée 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 cote de référence et le terrain naturel est supérieure 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 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 UL 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

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 faitage étant parallèle au plus grand côté, et à la voie. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faitage 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'intégreront 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 12m<sup>2</sup> 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 vides sanitaires

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 Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50,00 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 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 réglementaires 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 1 mètre 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.

### **> 7.11 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 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 (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 "Agiissons 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 agatea 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 :

<i><b>Destination projetée</b></i>	<i><b>Nombre de places requises</b></i>
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
<i>Logement</i>	<i>2 places de stationnement par logement</i>
<i>Hébergement hôtelier</i>	<i>1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières</i>
<i>Commerce, artisanat et bureaux</i>	<i>3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaire</i>
<i>Services publics ou d'intérêt collectif</i>	<i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>de leur nature ;</i></li> <li>○ <i>du taux et du rythme de leur fréquentation ;</i></li> <li>○ <i>de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</i></li> </ul>

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 m<sup>2</sup>, y compris les accès pour la première place, et de 12,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 1 AUh

### **Caractère de la zone 1AUh**

*Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. 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.*

*L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit être compatible avec les informations graphiques et écrites contenues dans les orientations d'aménagement qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU.*

### **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 1AUh 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans toute la zone 1AUh sont interdit(e)s :**

- 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 est interdit en zone 1AUh
- 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 1AUh 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 5m<sup>2</sup>.
- 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 1AUh 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans la zone 1AUh 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 compatibles avec l'habitat.
- La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes en mode d'hébergement, pour une durée limitée de 3 mois non consécutifs et dans la limite d'une caravane et de 3 tentes par emprise foncière.
- 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'entraînent 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 1AUh7.
- Dans toute la zone 1AUh : 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 (1AUh 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.
- 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 présentes 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 1AUh 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### > **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.

#### **En zone 1AUh :**

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.

### > **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 1AUh 4 pourront s'appliquer.

### > 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 1AUh 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu et discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté). La construction doit être édifée 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 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 1AUh 5 / EMPRISE AU SOL

### Dans la zone 1AUh :

L'emprise au sol maximale est fixée à 50%

## ARTICLE 1AUh 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 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 cote de référence et le terrain naturel est supérieure 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 1AUh7).

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  $L = H$ , où L est supérieure à 3 mètres.

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 au faîtage. 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 5,5 mètres au faîtage (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 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 :**

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) :**

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies ne peut excéder 3,20 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 1,00 m.

Les dispositifs écrans doivent comporter un aspect paysager, à ce titre, ils sont soumis aux mêmes dispositions que les clôtures (**Article 1AUh7**).

## **ARTICLE 1AUh 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

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

#### **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 Éléments 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'intégreront 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 12m<sup>2</sup> 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 vides sanitaires

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 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 réglementaires 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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'île 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 1AUh 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 (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 "Agiissons 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**

**> 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 :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
<i>Logement</i>	<i>2 places de stationnement par logement</i>
<i>Hébergement hôtelier</i>	<i>1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières</i>
<i>Commerce, artisanat et bureaux</i>	<i>3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaire</i>
<i>Services publics ou d'intérêt collectif</i>	<i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>de leur nature ;</i></li> <li>○ <i>du taux et du rythme de leur fréquentation ;</i></li> <li>○ <i>de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</i></li> </ul>

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 m<sup>2</sup>, y compris les accès pour la première place, et de 12,5 m<sup>2</sup> 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.

#### > 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 m<sup>2</sup> 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 1AUI

### **Caractère de la zone 1AUI**

*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 planter 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 1AUI 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans toute la zone 1AUI sont interdit(e)s :**

- 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.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules (épaves) 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.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).

- Le comblement de marais ou de fossés existants

## **Article 1AUI 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 1AUI sont autorisé(e)s :**

- Les constructions à vocation artisanale et/ou 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.
- Les activités liées à la sous destination « industrie ».

Dans l'ensemble de la zone 1AUI, les bassins d'orage et de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont autorisés.

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 artisanale 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 (1AUI 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.

## **ARTICLE 1AUI 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **> Voies publiques**

#### **Règle générale :**

Les constructions devront 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.

En agglomération, les constructions seront implantées en respectant un retrait de 20,00 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 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.

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 3,00 m par rapport à l'alignement.

### **> 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 UI4 pourront s'appliquer.

## **ARTICLE 1AUI 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 1AUI 5 / EMPRISE AU SOL**

### **Dans la zone 1AUI**

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%

## **ARTICLE 1 AUI 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 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 cote de référence et le terrain naturel est supérieure 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 1AUI7).

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.

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..

### > 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.

### > 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.

### > 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.

### > 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).

### > 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 mêmes matériaux que la clôture. L'aspect « fausse pierre » est interdit.

Les clôtures devront respecter les dispositions réglementaires 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 1 mètre 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 1AUI 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 (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 1 AUI 9 / STATIONNEMENT**

### **> 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

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

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 m<sup>2</sup>, y compris les accès pour la première place, et de 12,5 m<sup>2</sup> 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.

> **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 m<sup>2</sup> 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 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**

### **En secteur Aa sont interdit(e)s :**

- 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 A 2.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- Les annexes et garages individuels sur terrain nu non construit.
- La création de sous-sols
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les serres et châssis, sauf cas visés à l'article A2.

- Le changement de destination des bâtiments agricoles (existants à la date d'approbation du PLU ou ayant bénéficié postérieurement à la date d'approbation du PLU de la majoration de CES s'appliquant à la zone concernée) au bénéfice du logement.

**En secteur Ao sont interdites :** toutes constructions ou installations autre que celles définies à l'article A2.

**En secteur Ab, sont interdites :** toutes constructions ou installations autre que celles définies dans l'article A2.

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

**Dans le secteur Aa 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 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 m<sup>2</sup> 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 0,20 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 multi-chapelles, 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, 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.
- Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales et aux besoins en irrigation
- Les équipements d'intérêt collectif
- 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date du PLU XX/XX/2017. Cette extension pourra s'appliquée 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 m<sup>2</sup> 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**

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 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 :**

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) :**

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies ne peut excéder 3,20 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 1,00 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, 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,
- les annexes s'harmonisent avec l'ensemble des constructions existantes. Les bâtiments annexes doivent être construits avec les mêmes techniques que le bâtiment principal même si elles sont désolidarisées.

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 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 mêmes matériaux que la clôture. L'aspect « fausse pierre » est interdit.

Les clôtures devront respecter les dispositions réglementaires 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.



## **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 (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 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 le secteur de l'office de tourisme, du parc de loisir du Gois, les abords du moulin de la Frandière. Ce secteur est à vocation touristique et agro-touristique.
- 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 la zone N sont interdit(e)s :**

- Toute construction à usage d'habitation, de commerce, de bureau ou à usage agricole, sauf celles visées à l'article N2

- Les piscines.
- Les lotissements de toute nature.
- Les établissements industriels.
- Les activités commerciales autres que celles correspondant au caractère de la zone.
- 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 N 2.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonnier.
- La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes, quelle qu'en soit la durée.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit.
- La création de sous-sols
- Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).
- Toute extension de construction existante et nouvelle construction dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage, exceptée celles mentionnées à l'article N 2 concernant les activités économiques liées à la mer citées à l'article L321-1 du code de l'environnement.

**En secteur Nr sont interdites** : toute construction et installation nouvelle sauf celles citées à l'article N2 concernant le secteur Nr.

## **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 :**

- 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, 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
- 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 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.

***En secteur Np peut être autorisé(e)s :***

- La réfection des bâtiments existants et l'évolution du bâti dont l'usage est lié à la vocation portuaire du site 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.

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

- La réfection des bâtiments existants, et leur changement de destination sous réserve que ce dernier soit cohérent avec la vocation agricole ou naturelle de la zone.
- Les extensions limitées des constructions existantes, sous réserve d'être liée à la vocation agricole ou naturelle de la zone, sans que l'extension ne dépasse 30% de l'emprise de la construction initiale.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation touristique, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.

***En secteur Nr peut être autorisé(e)s :***

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. 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, sans qu'il résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible
3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques

4. 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 exigent 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 ;
5. 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.
- 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.

**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

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 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 édifée 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 :**

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) :**

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies ne peut excéder 3,20 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 1,00 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 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 Éléments 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'intégreraient 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 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 mêmes matériaux que la clôture. L'aspect « fausse pierre » est interdit.

Les clôtures devront respecter les dispositions réglementaires 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 (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	Nombre de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
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 m <sup>2</sup> de surface de plancher et par tranche de 25 m <sup>2</sup> supplémentaire
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>○ de leur nature ;</li><li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li><li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li></ul>

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 m<sup>2</sup>, y compris les accès pour la première place, et de 12,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.