



PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)

Commune de La Guérinière

4.a Règlement

*Document approuvé par le Conseil Municipal, réuni en séance le
14 novembre 2017*

La Maire de La Guérinière


LECLERC Marie-France



TITRE 1.DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	17
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	28
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	40
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT.....	52
5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	62
6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	71
TITRE 3.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	78
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	79
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI.....	92
TITRE 4.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	100
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	101
TITRE 5.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	111
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	112

Titre 1. Dispositions générales

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 LA GUERINIÈRE.

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 annexée 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 annexées 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 : UB_r). 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 » :

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, UB, et UC) et les zones urbaines spécialisées (UT, UI, UE).

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. 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.

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.

Les zones naturelles, dites « zones N » :

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune à protéger en raison de l'existence de risques naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou salicole, ou de leur caractère d'espaces naturels.

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. Au titre de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, toute coupe ou abattage est soumise à une déclaration préalable. En cas de danger ou de bois mort, l'article R421-23-2 du code de l'urbanisme s'applique.

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 éléments 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, le patrimoine bâti isolé remarquable, 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.

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 zones humides :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.

Les sites et entités archéologiques :

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

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

Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « secteur concerné par le PPRL », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières, qui sont détaillées dans le règlement du PPRL, annexé au présent PLU. Ces dispositions de rang supérieur, s'impose aux PLU.

Dans les secteurs concernés par un zonage bleu ou rouge au plan de prévention des risques littoraux, les projets de construction devront intégrer les dispositions suivantes :

- La mise en place de dispositifs motorisés de fermeture de porte, fenêtre, ect.. doit s'accompagner de possibilité d'ouverture manuelle,
- Les réseaux d'assainissement doivent prévoir la mise en place d'un clapet anti-retour,
- La cote du premier plancher habitable doit être supérieure ou égale de référence de «l'aléa concomitant »,
- La conception des ouvrants doit permettre la mise en place de batardeaux s'ils sont situés sous la cote de référence « aléa concomitant »,
- Les dispositifs de comptage (téléphone, gaz,..) doivent être situés au-dessus de la côte de référence « aléa concomitant » ou, à défaut, être équipés de dispositif de mise hors service automatique,
- Les matériaux de la structure porteuse, utilisés sous la cote de référence «aléa concomitant » doivent être insensibles à l'eau.

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

6.1. – 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, pylones, 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

10.1. - 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.

10.1.1. Accès

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.

10.1.2. Voirie

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
- 5,00 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.

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.

11.1. – Alimentation en eau potable

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

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage est autorisée, notamment en zones A et N.

En secteur 1 AU_p, les nouvelles constructions devront être équipées obligatoirement du double réseau pour encourager l'utilisation des eaux pluvial, à l'exception de certains bâtiments recevant du public définis par la réglementation (crèches, écoles, cabinets médicaux ...).

11.2. - 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.

○ 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 concernés.

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 excréments 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).

11.3. - Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution)

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

En cas d'impossibilité technique, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Au sein des nouvelles opérations d'aménagement, les réseaux devront obligatoirement être enterrés. En revanche, les réseaux extérieurs, servant à l'alimentation du site, en cas de contraintes techniques, seront soumis au choix technique de l'opérateur.

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.

11.4. - 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.

11.5 – Sous-sols

Toute habitation dans un sous-sol est interdite. De plus, la création de sous-sols pour les nouveaux bâtiments et bâtiments existants à la date d’approbation du PLU est interdite dans l’ensemble des secteurs concernés par un zonage bleu ou rouge au Plan de Prévention des Risques.

ARTICLE 12 / 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.

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’enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Contigu :

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

Corps principal de la construction à usage d'habitation :

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

Croupe :

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

Emprise au sol :

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

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

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

Equipements publics ou d'intérêt collectif :

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

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 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 L151-9 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.

Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

1. 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.

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.

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 prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

Section n° 1 : Affectation des sols et destinations des constructions

Article UA 1 / ACTIVITES ET AUTRES USAGES DES SOLS INTERDITS

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 UA 2.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes en mode d'hébergement, quelle qu'en soit la durée.
- Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit, sauf pour les abris de jardins de moins de 5m².
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).

Une partie de la zone UA se situe en zone bleue du PPRL ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Dans les parcelles zonées en UA et concernées par un zonage Bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

- L'ensemble des activités et autres usages du sols interdites en zone UA.
- Les démolitions/reconstructions de bâtiments au titre de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, liées par un sinistre généré par une submersion ou une érosion.
- La création de caves et de sous-sols y compris pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le 14/11/17
- Les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL), y compris par transformation d'emplacement de caravanes ;
- Les implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques tels que définis au sein du règlement du PPRL;
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux autorisés au sein de l'article UA2.

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

Dans la zone UA sont autorisé(e)s :

- Les constructions à usage d'activités (commerciales, artisanales, hébergements hôteliers, etc.) sous réserve d'être compatible avec l'habitat.
- Les changements de destination à vocation habitat.
- 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, sauf les abris de jardin de moins de 5 m² sur terrain nu.

- La reconstruction après sinistre sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits par un sinistre depuis moins de dix ans dans le respect des règles définies à l'article UA 6.
- 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

Dans les parcelles zonées en UA et concernées par un zonage Bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

- Les changements de destination à vocation habitat à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité de l'existant.
- Les implantations de piscines et spas non couverts à condition qu'ils soient munis d'un dispositif de balisage et d'un dispositif de couverture de sécurité.
- Les extensions d'établissements stratégiques à condition qu'elles soient liées à la mise aux normes ou qu'elles permettent une réduction de la vulnérabilité de leurs utilisateurs.

Article UA 3 / MIXITE FONCTIONELLE ET URBAINE

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.

Section n° 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA 4/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol

Non réglementée

4.2. Hauteurs maximales 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 6,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 8,00 m au faîtage, ainsi qu'à R+1+C.

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.

4.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

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.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

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 1.9 mètres** : $L > H/2$ et $L > 1,9$ 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 4.3. : 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.

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 3,00 m) ne doit pas excéder 1,80 m.

ARTICLE UA 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Aspect extérieur des constructions

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.

Les rénovations et restaurations des bâtiments devront privilégier les matériaux d'origine et les techniques évoquées dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.

5.1.1. 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.

5.1.2. Toitures

Les toitures devront être de type traditionnel.

Toitures à pente :

Les toitures seront à deux pentes pour le bâtiment principal.

Le faîtage de la construction principale devra être parallèle au plus grand côté de la construction. En tout état de cause, le faitage devra correspondre au sens de faitage des constructions avoisinantes. Les toitures en croupe seront tolérées aux angles des rues et en cas de maison isolées.

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 toits courbes sont autorisés.
- Les toitures 4 pentes sont interdites.

Toitures terrasses :

Exceptionnellement les constructions pourront avoir des toitures terrasses si celles-ci sont inférieures au 2/3 de la toiture traditionnelle.

Les toitures terrasses ne pourront être édifiées en limites séparatives. Elles devront justifier d'un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et être compléter le cas échéant par un « dispositif de pudeur » brise vue, mur, claustras....

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

Eléments de toiture :

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public. 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.

5.1.3. Ouvertures

Les ouvertures des façades sur rue 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.

L'œil de bœuf est autorisé non visible depuis l'espace public

5.1.4. Menuiseries

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

5.1.5. Sous-sols (non habitables)

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.

Tout talutage est interdit.

5.1.6. Vérandas

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

5.1.7. 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.

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.

5.1.8. Abris de jardin

Les abris de jardin n'excédant pas 10 m² de surface de plancher peuvent être construits en bois sans obligation d'une toiture en tuile.

En dehors des serres et abris de piscines, les abris de jardin excédant 10 m², ou non construits en bois, seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

ARTICLE UA 6 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 1,30 m maximum à l'alignement ;
- 1,80 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,30 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 1,80 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret 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.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

6.2. 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 "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 prévoir 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 7 / 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 :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
Logement	2 places de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières
Commerce, artisanat et bureaux	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activité et de la situation géographique du projet.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

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

En cas de travaux sur les constructions existantes, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées. Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain, il pourra être autorisé de reporter sur un autre terrain situé à une distance inférieure à 150 mètres du projet et agréé par la collectivité, les places de stationnements qui font défaut.

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

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

○ Modalités de réalisation

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon 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 m² par emplacement
- pour les constructions neuves autres qu'à usage d'habitation, il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

Les exigences en matière de stationnement de deux roues non motorisées peuvent faire l'objet d'une exonération lors de la réalisation d'opérations de logements collectifs, ou chaque logement individuel produit possède son propre cellier.

Section n° 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UA 8 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

8.1. Voies publiques

Règle générale :

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

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.
- 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 3m par rapport à l'alignement.

8.2. Voies privées

Les dispositions ci-dessus (8.1) 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 8 pourront s'appliquer.

8.3. 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.

8.4. Piscines

Les bassins des piscines devront être non visibles des espaces publics (voies, places, dunes, plages...).

Dans la zone UA, l'implantation ou l'amélioration des piscines devra respecter un retrait minimum de 2,00 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA 9 / DESSERTE LES RESEAUX

Les modalités de desserte par les réseaux sont définies dans les dispositions générales à l'article 11 « CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX ».

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

Cette zone est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et les activités commerciales. Les capacités des équipements publics existants ou encore de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les bâtiments y sont édifiés en majorité en ordre continu.

Elle comprend :

- **Un secteur UB' destiné à des équipements scolaires, sanitaires et/ou sociaux et/ou culturels.**

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.

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 prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

Section n° 1 : Affectation des sols et destinations des constructions

Article UB 1 / ACTIVITES ET AUTRES USAGES DES SOLS INTERDITS

Dans toute la zone UB 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 UB 2.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit, sauf pour les abris de jardins de moins de 5m²
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).

Une partie de la zone UB se situe en zones bleues (B0 et B1) et rouge (RU) du PPRL ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Dans les parcelles zonées en UB et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

- L'ensemble des activités et autres usages du sols interdites dans l'ensemble de la zone UB.

- Les démolitions/reconstructions de bâtiments au titre de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, liées par un sinistre généré par une submersion ou une érosion.
- La création de caves et de sous-sols y compris pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le 14/11/17
- Les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL*), y compris par transformation d'emplacement de caravanes
- Les implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques tels que définis au sein du règlement du PPRL.
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux-autorisés au sein de l'article UB2.

Dans les parcelles zonées en UB et concernées par un zonage rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

- L'ensemble des activités et autres usages du sol interdites dans l'ensemble de la zone UB ainsi que celles interdites dans les secteurs zonés en bleu au PPRL.
- Les créations de logements ou hébergement y compris par aménagement ou changement de destination des bâtiments existants.
- Les constructions de nouvelles piscines couvertes.

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

Dans la zone UB sont autorisé(e)s :

- Les constructions à usage d'activités (commerciales, 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, sauf les abris de jardin de moins de 5 m² sur terrain nu.
- La reconstruction après sinistre sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits par un sinistre depuis moins de dix ans dans le respect des règles définies à l'article UB 6.
- 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 (UB 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.

Dans le secteur UB sont autorisé(e)s :

La construction, le changement d'affectation ou l'extension de bâtiments destinés à recevoir des équipements ou des services de nature collective dans le domaine sanitaire, scolaire, culturel et/ou encore social.

- La construction, le changement d'affectation ou l'extension des bâtiments pour la réalisation de logements destinés aux personnes seniors ou porteuses d'un handicap pour autant qu'elles puissent disposer à proximité d'équipements ou de services de nature collective visées à l'alinéa précédent.
- La construction et l'extension de bâtiments destinés aux équipements scolaires.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Dans les parcelles zonées en UB et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

- Les changements de destination à vocation habitat à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité de l'existant.
- Les implantations de piscines et spas non couverts à condition qu'ils soient munis d'un dispositif de balisage et d'un dispositif de couverture de sécurité.
- Les extensions d'établissements stratégiques à condition qu'elles soient liées à la mise aux normes ou qu'elles permettent une réduction de la vulnérabilité de leurs utilisateurs.
- Les implantations d'équipements publics liés à des activités de plein air, y compris leurs installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique préalable.

Dans les parcelles zonées en UB et concernées par un zonage rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

- Les extensions des habitations existantes sur la zone à la date d'approbation du PLU 14/11/17 dans la mesure où ces extensions ont lieu par emprise au sol et/ou par création de surface de plancher, qu'elles sont exclusivement liées à la mise en sécurité des occupants et qu'elles ne donnent pas lieu à une augmentation de plus de 20m² de la surface de plancher ou emprise créée. A noter que dans le cadre d'une surélévation avec augmentation de l'emprise au sol ou de la surface plancher au rez-de-chaussée, la surface de plancher totale créée ne pourra dépasser 40m² (Rez-de-chaussée + Niveau refuge).

Article UB 3 / MIXITE FONCTIONELLE ET URBAINE

Dans toute la zone UB :

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.

Section n° 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB 4/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol

Pour les terrains de moins de 250m² :

L'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

Pour les terrains compris entre 250 m² et 400 m²:

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

Pour les terrains de plus de 400 m² :

L'emprise au sol maximale est fixée à 70%.

Dans le secteur UB4:

L'emprise au sol maximale est fixée à 75%

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.

4.2. Hauteurs maximales 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 6,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 8,00 m au faîtage, ainsi qu'à R+1+C.

Dans le secteur UB:

En cas de reconstruction, la hauteur des nouveaux bâtiments ne devra pas dépasser la hauteur actuelle des bâtiments existants.

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 3,50 m au faîtage.

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 3,00 m) ne doit pas excéder 1,80 m.

4.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

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.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté). La construction peut être implantée en limite séparative. Si ce n'est pas le cas, elle 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 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 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 ;
- Les piscines devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 2,00 m

ARTICLE UB 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**5.1 Aspect extérieur des constructions**

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.

Les rénovations et restaurations des bâtiments devront privilégier les matériaux d'origine et les techniques évoquées dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.

5.1.1. 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.

5.1.2. Toitures

Les toitures devront être de type traditionnel.

Toitures à pente :

Les toitures seront à deux pentes pour le bâtiment principal.

Le faîtage de la construction principale devra être parallèle au plus grand côté de la construction. En tout état de cause, le faitage devra correspondre au sens de faitage des constructions avoisinantes. Les toitures en croupe seront tolérées aux angles des rues et en cas de maison isolées.

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 toits courbes sont autorisés.
- Les toitures 4 pentes sont interdites.

Toitures terrasses :

Exceptionnellement les constructions pourront avoir des toitures terrasses si celles-ci sont inférieures au 2/3 de la toiture traditionnelle.

Les toitures terrasses ne pourront être édifiées en limites séparatives. Elles devront justifier d'un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et être compléter le cas échéant par un « dispositif de pudeur », brise vue, mur, claustras...

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

Eléments de toiture :

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public. 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.

5.1.3. Ouvertures

Les ouvertures des façades sur rue 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.

L'œil de bœuf est autorisé non visible depuis l'espace public

5.1.4. Menuiseries

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

5.1.5. Sous-sols (non habitables)

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.

Tout talutage est interdit.

5.1.6. Vérandas

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

5.1.7. 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.

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.

5.1.8. Abris de jardin

Les abris de jardin n'excédant pas 10 m² de surface de plancher peuvent être construits en bois sans obligation d'une toiture en tuile.

En dehors des serres et abris de piscines, les abris de jardin excédant 10 m², ou non construits en bois, seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

ARTICLE UB 6 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 1,30 m maximum à l'alignement ;
- 1,80 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,30 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 1,80 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret 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.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

6.3. 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 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 UB 7 / 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 :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
Logement	2 places de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières
Commerce, artisanat et bureaux	3 places de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher et par tranche de 25 m ² 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">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

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

En cas de travaux sur les constructions existantes, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées. Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain, il pourra être autorisé de reporter sur un autre terrain situé à une distance inférieure à 150 mètres du projet et agréé par la collectivité, les places de stationnements qui font défaut.

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.

o Modalités de réalisation

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

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

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

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

Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés :

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

- une surface minimale de 1,5 m² par emplacement
- pour les constructions neuves autres qu'à usage d'habitation, il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

Les exigences en matière de stationnement de deux roues non motorisées peuvent faire l'objet d'une exonération lors de la réalisation d'opérations de logements collectifs, ou chaque logement individuel produit possède son propre cellier.

Section n° 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UB 8 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

8.1. 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 peuvent être édifiées à l'alignement, ou avec un recul minimal de 2,00 m par rapport à l'alignement pour favoriser 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.

Un recul minimum de 3,00 m sera exigé pour les garages sauf si la configuration du terrain impose une implantation différente.

En secteur UB' :

Les constructions et installations sont interdites dans une bande de 10m définie à partir de la limite du front de mer à l'exception des piscines liées à un équipement collectif, ces dernières devant être implantées à 5m au minimum des voies et emprises publiques.

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.
- 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.
- En secteur UB₁, sous réserve que le projet s'intègre dans son environnement architectural.

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.

8.2. Voies privées

Les dispositions ci-dessus 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 UB 8 pourront s'appliquer.

8.3. 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.

8.4. Piscines

Les bassins des piscines devront être non visibles depuis l'espace public (voies, places, dunes, plages...).

Dans la zone UB, l'implantation ou l'amélioration des piscines devra respecter un retrait minimum de 2,00 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB 9 / DESSERTE LES RESEAUX

Les modalités de desserte par les réseaux sont définies dans les dispositions générales à l'article 11 « CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX ».

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

Il s'agit d'une zone à faible densité 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.

Elle comprend :

- **Un secteur UCa destiné au secteur d'habitations à caractère paysager moins dense intégrant « Le Bois des Eloux », de la « Coquette » et de la « Cornette ».**

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.

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 prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

Section n° 1 : Affectation des sols et destinations des constructions

Article UC 1 / ACTIVITES ET AUTRES USAGES DES SOLS INTERDITS

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.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers, notamment les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC 2.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit sauf pour les abris de jardins de moins de 5m².
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).

Une partie de la zone UC se situe en zones bleues (B0 et B1) et rouge (RU) du PPRL ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Dans les parcelles zonées en UC et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

- L'ensemble des activités et autres usages du sols interdites dans l'ensemble de la zone UC.

- Les démolitions/reconstructions de bâtiments au titre de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, liées par un sinistre généré par une submersion ou une érosion.
- La création de caves et de sous-sols y compris pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le 14/11/17
- Les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL*), y compris par transformation d'emplacement de caravanes
- Les implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques tels que définis au sein du règlement du PPRL.
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux-autorisés au sein de l'article UC2.

Dans les parcelles zonées en UCa et concernées par un zonage rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

- L'ensemble des activités et autres usages du sol interdites dans l'ensemble de la zone UC ainsi que celles interdites dans les secteurs zonés en bleu au PPRL.
- Les créations de logements ou hébergement y compris par aménagement ou changement de destination des bâtiments existants.
- Les constructions de nouvelles piscines couvertes.

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

Dans la zone UC et le secteur UCa sont autorisé(e)s:

- Les constructions à usage d'activités (commerciales, 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.

- La reconstruction après sinistre sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits par un sinistre depuis moins de dix ans dans le respect des règles définies à l'article UC 6.
- 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 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, sauf les abris de jardins de moins de 5m² sur terrain nu.
- 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

Dans les parcelles zonées en UC et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

- Les changements de destination à vocation habitat à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité de l'existant.
- Les implantations de piscines et spas non couverts à condition qu'ils soient munis d'un dispositif de balisage et d'un dispositif de couverture de sécurité.
- Les extensions d'établissements stratégiques à condition qu'elles soient liées à la mise aux normes ou qu'elles permettent une réduction de la vulnérabilité de leurs utilisateurs.

Dans les parcelles zonées en UC et concernées par un zonage rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

- Les extensions des habitations existantes sur la zone à la date d'approbation du PLU 14/11/17 dans la mesure où ces extensions ont lieu par emprise au sol et/ou par création de surface de plancher, qu'elles sont exclusivement liées à la mise en sécurité des occupants et qu'elles ne donnent pas lieu à une augmentation de plus de 20m² de la surface de plancher ou emprise créée. A noter que dans le cadre d'une surélévation avec augmentation de l'emprise au sol ou de la surface plancher au rez-de-chaussée, la surface de plancher totale créée ne pourra dépasser 40m² (Rez-de-chaussée + Niveau refuge).

Article UC 3 / MIXITE FONCTIONELLE ET URBAINE

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.

Section n° 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UC 4/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol

Dans la zone UC:

L'emprise au sol maximale est fixée à 50%

Dans le secteur UCa:

L'emprise au sol maximale est fixée à 30%

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.

4.2. Hauteurs maximales 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.

Dans la zone UC:

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 8,00 m au faîtage, ainsi qu'à R+1+C. Dans le cas d'une double mitoyenneté, l'étage ne pourra excéder 2/3 du rez de chaussée pour limiter la formation d'un front urbain continu.

Dans le secteur UCa :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 8,00 m au faîtage, ainsi qu'à R+1+C.

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 3,50 m au faîtage.

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.

4.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

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.

En secteur UCa, dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7,00 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté). La construction pourra être bâtie en limite séparative. Si ce n'est pas le cas, elle 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 de la construction).

Non règlementé en secteur UCa.

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 ;
- Les piscines devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 2,00 m

ARTICLE UC 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Aspect extérieur des constructions

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.

Les rénovations et restaurations des bâtiments devront privilégier les matériaux d'origine et les techniques évoquées dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.

5.1.1. 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.

5.1.2. Toitures

Les toitures devront être de type traditionnel.

Toitures à pente :

Les toitures seront à deux pentes pour le bâtiment principal.

Le faîtage de la construction principale devra être parallèle au plus grand côté de la construction. En tout état de cause, le faîtage devra correspondre au sens de faîtage des constructions avoisinantes. Les toitures en croupe seront tolérées aux angles des rues et en cas de maison isolées.

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 toits courbes sont autorisés.

- Les toitures 4 pentes sont interdites.

Toitures terrasses :

Exceptionnellement les constructions pourront avoir des toitures terrasses si celles-ci sont inférieures au 2/3 de la toiture traditionnelle.

Les toitures terrasses ne pourront être édifiées en limites séparatives. Elles devront justifier d'un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et être complétées le cas échéant par un « dispositif de pudeur » brise bue, mur, claustras....

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

Éléments de toiture :

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public. 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.

5.1.3. 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.

L'œil de bœuf est autorisé non visible depuis l'espace public

5.1.4. Menuiseries

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

5.1.5. Sous-sols (non habitables)

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.

Tout talutage est interdit.

5.1.6. Vérandas

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

5.1.7. 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.

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.

5.1.8. Abris de jardin

Les abris de jardin n'excédant pas 10 m² de surface de plancher peuvent être construits en bois sans obligation d'une toiture en tuile.

En dehors des serres et abris de piscines, les abris de jardin excédant 10 m², ou non construits en bois, seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

ARTICLE UC 6 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 1,30 m maximum à l'alignement ;
- 1,80 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,30 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 1,80 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret 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.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

6.2. 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 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 7 / 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.

o Normes

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

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
Logement	2 places de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières
Commerce, artisanat et bureaux	3 places de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher et par tranche de 25 m ² supplémentaire

Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
---	--

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

En cas de travaux sur les constructions existantes, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées. Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain, il pourra être autorisé de reporter sur un autre terrain situé à une distance inférieure à 150 mètres du projet et agréé par la collectivité, les places de stationnements qui font défaut.

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

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

- *Modalités de réalisation*

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon 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 m² par emplacement
- pour les constructions neuves autres qu'à usage d'habitation, il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

Les exigences en matière de stationnement de deux roues non motorisées peuvent faire l'objet d'une exonération lors de la réalisation d'opérations de logements collectifs, ou chaque logement individuel produit possède son propre cellier.

Section n° 3 : Equipements et réseaux

8.1. 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.

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.

En secteur Uca:

Le recul minimal est fixé à 5,00 m par rapport à l'alignement, sauf dans le cas de groupements d'habitations où le recul minimal par rapport à la voie extérieure est porté à 10,00 m pour permettre la plantation d'écrans végétaux.

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.

8.2. Voies privées

Les dispositions ci-dessus 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 8 pourront s'appliquer.

8.3. 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.

8.4. Piscines

Les bassins des piscines devront être non visibles de l'espace public (voies, places, dunes, plages...).

Dans la zone UC, l'implantation ou l'amélioration des piscines devra respecter un retrait minimum de 2,00 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC 9 / DESSERTE LES RESEAUX

Les modalités de desserte par les réseaux sont définies dans les dispositions générales à l'article 11 « CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX ».

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone UT

Il s'agit d'une zone réservée à l'hébergement touristique. La zone UT proprement dite correspondant aux quartiers des « Sables d'Or » et des « Villages de la Tresson », est destinée à la résidence de tourisme. Cette zone de faible densité de construction où le végétal doit continuer à prédominer sur le bâti, la qualité du paysage est en grande partie déterminée par la nature des constructions, des clôtures qui les bordent et de ses espaces végétaux.

La zone UT comprend deux secteurs UTnh spécialement réservé pour l'accueil d'équipements liés l'activité d'hôtel ou d'hôtel restaurant.

Elle comprend :

- Deux secteurs UTnh destinés à pérenniser l'activité d'hôtel ou d'hôtel restaurant :

- UTnh (1) : activité d'hôtel ou d'hôtel restaurant à l'Ouest de la commune

- UTnh (2) : activité d'hôtel ou d'hôtel restaurant à l'Est de la commune

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.

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 prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

Section n° 1 : Affectation des sols et destinations des constructions

Article UT 1 / ACTIVITES ET AUTRES USAGES DES SOLS INTERDITS

Dans toute la zone UT 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 UT 2.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit
- 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).
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de commerce ou bureau.
- Les constructions isolées à usage de garage individuel, les groupes de garages individuels et les garages collectifs.

- Les extensions autres que celles prévues à l'article UT 2
- Les piscines

En secteur UTnh :

- Toutes constructions et activités autres que celles mentionnées à l'article UT 2 pour le secteur UTnh

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

Dans la zone UT sont autorisées :

- 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.

A condition de tenir compte de l'habitat environnant et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant :

- Les extensions limitées, qui peuvent être réalisées soit en rez-de-chaussée, soit en hauteur dans le respect des règles définies à l'article UT 4, attenantes à la partie existante.
- Les abris de jardins non attenants, de moins de 10m².
- La reconstruction à l'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 UT 5.
- Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales
- 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 (UT 2) et si la topographie et le projet l'exigent.

En secteur UTnh :

- L'extension limitée des hôtels, restaurants, ainsi que les équipements collectifs qui y sont liés tels que : salles de réunions, de conférences, de séminaires, d'exposition, de sport pour la pratique de la musculation, du tennis ou des activités assimilées, et de la natation en piscine sous réserve d'être nécessaire à une mise aux normes ou à la réfection des bâtiments existants.

Article UT 3 / MIXITE FONCTIONELLE ET URBAINE

/

Section n° 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UT 4/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol

Dans la zone UT:

L'emprise au sol maximale est fixée à 40%

Dans le secteur UTnh:

L'emprise au sol maximale est fixée à 50%

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.

4.2. Hauteurs maximales 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.

Dans la zone UT:

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5,50 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 7,50 m au faîtage, ainsi qu'à R+1. L'étage ne pourra excéder 2/3 du rez de chaussée pour limiter la formation d'un front urbain continu.

Dans le secteur UTnh:

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 8,00 m au faîtage, ainsi qu'à R+1+C.

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 3,50 m au faîtage.

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 3,00 m) ne doit pas excéder 1,80 m.

4.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

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.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté). La construction peut être bâtie en limite séparative ou 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).

En secteur UTnh(2) :

- ce retrait sera au moins égal à 7,00 m pour les constructions nouvelles ainsi que pour les extensions.

En secteur UTnh(1) :

- Le retrait n'est pas réglementé.

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 UT 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur des constructions

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.

Les rénovations et restaurations des bâtiments devront privilégier les matériaux d'origine et les techniques évoquées dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.

5.1.1. - 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.

5.1.2. - Toitures

Les toitures devront être de type traditionnel.

Toitures à pente :

Les toitures seront à deux pentes pour le bâtiment principal.

Le faîtage de la construction principale devra être parallèle au plus grand côté de la construction. En tout état de cause, le faîtage devra correspondre au sens de faîtage des constructions avoisinantes. Les toitures en croupe seront tolérées aux angles des rues et en cas de maison isolées.

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 toits courbes sont autorisés.
- Les toitures 4 pentes sont interdites.

Toitures terrasses :

Exceptionnellement les constructions pourront avoir des toitures terrasses si celles-ci sont inférieures au 2/3 de la toiture traditionnelle.

Les toitures terrasses ne pourront être édifiées en limites séparatives. Elles devront justifier d'un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et être complétées le cas échéant par un « dispositif de pudeur » brise vue, mur, claustras....

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

Eléments de toiture :

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture et de préférence non visibles de l'espace public. 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.

5.1.3. - 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'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 l'espace public.

5.1.4. - Menuiseries

Elles seront de forme simple et selon la palette de couleur évoquée dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.

5.1.5. - Sous-sols (non habitables)

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.

5.1.6. 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.

5.1.7. 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.

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.

5.1.8. Abris de jardin

Les abris de jardin peuvent être construits en bois sans obligation d'une toiture en tuile ou seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

ARTICLE UT 6 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 1,30 m maximum à l'alignement ;
- 1,80 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,30 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 1,80 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret 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.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

6.3. 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 sera préconisé 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 7 / 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 :

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 ² de surface de plancher et par tranche de 25 m ² 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"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
--	--

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

En cas de travaux sur les constructions existantes, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées. Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain, il pourra être autorisé de reporter sur un autre terrain situé à une distance inférieure à 150 mètres du projet et agréé par la collectivité, les places de stationnements qui font défaut.

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

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

Modalités de réalisation

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon 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 m² par emplacement
- pour les constructions neuves autres qu'à usage d'habitation, il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

Les exigences en matière de stationnement de deux roues non motorisées peuvent faire l'objet d'une exonération lors de la réalisation d'opérations de logements collectifs, ou chaque logement individuel produit possède son propre cellier.

Section n° 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UT 8 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

8.1. 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.

En zone UT :

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

Les constructions et extensions devront peuvent être alignées sur l'axe de la rue de La Tresson.

En secteur UTnh : Les constructions devront respecter un retrait de 15,00 m par rapport à l'alignement.

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.

8.2. Voies privées

Les dispositions ci-dessus 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 8 pourront s'appliquer.

8.3. 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.

Un recul minimum de 5,00 m sera exigé pour les garages sauf si la configuration du terrain impose une implantation différente

ARTICLE UT 9 / DESSERTE LES RESEAUX

Les modalités de desserte par les réseaux sont définies dans les dispositions générales à l'article 11 « CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX ».

5. 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.

Elle comprend :

- **Un secteur UIa à proximité du centre-bourg et au sein d'un secteur d'habitation.**
- **Un secteur UIom destiné à l'accueil d'équipements publics et notamment du site de l'usine de traitement des ordures ménagères**

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.

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 prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

Section n° 1 : Affectation des sols et destinations des constructions

Article UI 1 / ACTIVITES ET AUTRES USAGES DES SOLS INTERDITS

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

- 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).
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et les piscines.
- 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).
- A l'exception du secteur UIom, 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.

Dans le secteur UIa, sont interdites :

- Les constructions à caractère industrielle pouvant nuire aux habitations environnantes.

Dans le secteur UIom, sont interdites :

- Toutes les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UI.2.

Une partie de la zone UI se situe en zone bleues (B0), certaines parcelles sont également impactées par un zonage rouge (RU) au plan de prévention des risques littoraux. Ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Dans les parcelles zonées en UI, UIa et UIom et concernées par un zonage bleu ou rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

- L'ensemble des activités et autres usages du sols interdites dans l'ensemble de la zone UI.
- Les démolitions/reconstructions de bâtiments au titre de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, liées par un sinistre généré par une submersion ou une érosion.
- La création de caves et de sous-sols y compris pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le 14/11/17
- 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 UI2.
- Les installations nouvelles de stockage d'ordres ménagères, de déchets inertes ou industriels et produits toxiques.
- Les remblais de toute nature et affouillements non temporaires à l'exception de ceux liés aux modes d'occupation des sols et travaux admis à l'article UI2.
- Les changements de destination des bâtiments vers la vocation habitat.

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

Dans la zone UI sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 le secteur UIa, sont autorisées :

- Les constructions et activités à caractère artisanal et commercial compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur UIom, sont autorisés :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'usine de traitement des ordures ménagères, à condition qu'elles soient implantées hors de la zone non aedificandi figurant au plan de zonage.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à un équipement d'utilité publique et notamment celles liées au fonctionnement d'un chenil, à un atelier municipal, ...
- Les dépôts de matériaux et les dépôts de collecte à titre temporaire, dans la zone non aedificandi à condition que leur nature et les conditions de stockage soient compatibles avec le règlement sanitaire départemental

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

Dans les parcelles zonées en UI et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

- Les extensions d'établissements stratégiques à condition qu'elles soient liées à la mise aux normes ou qu'elles permettent une réduction de la vulnérabilité de leurs utilisateurs.
- Les aménagements de voiries existantes, y compris leurs dépendances (aires de stationnement non couvertes) sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique au préalable. Les aires de stationnement nouvelles ne pourront pas être implantées dans la bande de précaution.

Dans les parcelles zonées en UI et concernées par un zonage rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

- Les extensions par emprise au sol ou par surélévation, de bâtiments liés aux activités commerciales, artisanales ou de services à condition que :
 - elles ne donnent pas lieu à une augmentation de plus de 20% de la surface de plancher existante
 - elles comportent une zone refuge (si le bâtiment n'en comporte pas et qu'il est situé en zone rouge ou bleu du PPRL)
 - elles ne donnent pas lieu à la création de logements, hébergements ou locaux à sommeil

Article UI 3 / MIXITE FONCTIONNELLE ET URBAINE

/

Section n° 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UI 4/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol

Dans la zone UI et le secteur UIa:

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%

Dans la zone UIom:

Aucune règle n'est prescrite.

4.2. Hauteurs maximales 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.

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.

Dans le secteur UIa :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 8,00 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.

4.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

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.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

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).

En secteur UIom, les constructions et installations peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à cette limite.

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 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Aspect extérieur des constructions

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..

5.1.1. – 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.

5.1.2. - Toitures

Les toitures pourront être réalisées en tuiles ou en fibro-ciment de teinte naturelle. Tout autre

système d'étanchéité peut être autorisé, sous réserve que la couleur du matériau présente un aspect neutre.

5.1.3. -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.

5.1.4. - 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.

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 UI 6 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 2,00 m maximum à l'alignement
- 2,00 m maximum en limites séparatives ;

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret 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.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures en brandes sont interdites.

6.2 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 UI 7 / 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.

o Normes

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

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

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

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

En cas de travaux sur les constructions existantes, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées. Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain, il pourra être autorisé de reporter sur un autre terrain situé à une distance inférieure à 150 mètres du projet et agréé par la collectivité, les places de stationnements qui font défaut.

o Modalités de réalisation

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

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

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

Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés :

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

- une surface minimale de 1,5 m² par emplacement
- pour les constructions neuves autres qu'à usage d'habitation, il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

Section n° 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UI 8 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

8.1. 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.

Dans la zone UI :

Les constructions seront implantées en respectant un retrait de 25,00 m par rapport à l'axe de la RD 948.

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

En secteur UIa :

Le recul minimal est fixé à 5,00 m par rapport à l'alignement

En secteur UIom :

Les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement des voies

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.

8.2. 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 UI8 pourront s'appliquer.

ARTICLE UI 9 / DESSERTE LES RESEAUX

Les modalités de desserte par les réseaux sont définies dans les dispositions générales à l'article 11 « CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX ».

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'équipements sportifs et/ou de loisirs, intégrant également les jardins partagés. Les capacités des équipements publics (réseaux et voiries diverses) existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend un secteur:

- **UEj** : secteur destiné aux zones de loisirs liés aux espaces verts et aux jardins collectifs (jardins familiaux, jardins d'insertion, jardins partagés)

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.

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 prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

Section n° 1 : Affectation des sols et destinations des constructions

Article UE 1 / ACTIVITES ET AUTRES USAGES DES SOLS INTERDITS

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

- 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).
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs piscines.
- 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.
- Le comblement de marais ou de fossés existants.

En secteur UEj :

- Les constructions à usage d'activités (commerciales, artisanales, hébergements hôteliers, etc.)

Une partie de la zone UE se situe en zone bleue au plan de prévention des risques littoraux. Ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Dans les parcelles zonées en UE et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

- L'ensemble des activités et autres usages du sols interdites dans l'ensemble de la zone UE.
- Les démolitions/reconstructions de bâtiments au titre de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, liées par un sinistre généré par une submersion ou une érosion.
- La création de caves et de sous-sols y compris pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le 14/11/17
- Les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL), y compris par transformation d'emplacement de caravanes
- Les implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques tels que définis au sein du règlement du PPRL.
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux-autorisés au sein de l'article UE2.

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

Dans la zone UE sont autorisé(e)s :

- Les constructions et installations nouvelles, l'aménagement et l'extension de constructions ou installations existantes, sous réserve d'être liés aux activités de sports et/ou de loisirs.
- Les logements de fonction et l'aménagement ou l'extension limitée des logements de fonction existants sous réserve d'être nécessaires aux équipements autorisés dans la zone et ne pas être de nature à compromettre l'aménagement de la zone.
- L'implantation de structures légères démontables, sous réserve d'être liés aux activités de sports et/ou de loisirs.
- Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales.
- 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 (UE 2) et si la topographie et le projet l'exigent.

En secteur UEj :

- L'aménagement d'ensemble de jardins familiaux ou collectifs, comprenant notamment des abris de jardin et des locaux collectifs nécessaires à leur exploitation et à leur gestion.
- La mise en place d'équipement sur un espace commun ou privé à destination du tri des déchets verts et de la récupération des eaux de pluie.

Dans les parcelles zonées en UE et concernées par un zonage bleu ou rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

- Les implantations de piscines et spas non couverts à condition qu'ils soient munis d'un dispositif de balisage et d'un dispositif de couverture de sécurité.
- Les extensions d'établissements stratégiques à condition qu'elles soient liées à la mise aux normes ou qu'elles permettent une réduction de la vulnérabilité de leurs utilisateurs.

- Les implantations d'équipements publics liés à des activités de plein air, y compris leurs installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique préalable.

Article UE 3 / MIXITE FONCTIONELLE ET URBAINE

/

Section n° 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE 4/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

4.2. Hauteurs maximales des constructions

Règles de calcul de la hauteur des constructions :

Pas de hauteur imposée.

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 3,50 m au faitage.

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 3,00 m) ne doit pas excéder 1,80 m.

4.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

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.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

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 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (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 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 UE 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur des constructions

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.

5.1.1. 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.

5.1.2. 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.

5.1.3. 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.

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 UE 6 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 1,80 m maximum à l'alignement ;
- 1,80 m maximum en limites séparatives ;

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret 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.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures en brandes sont interdites.

6.2 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 UE 7 / 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 :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
Services publics ou d'intérêt collectif & sous destination : activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

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, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées. Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain, il pourra être autorisé de reporter sur un autre terrain situé à une distance inférieure à 150 mètres du projet et agréé par la collectivité, les places de stationnements qui font défaut.

- Modalités de réalisation

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

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

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

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

Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés :

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

- une surface minimale de 1,5 m² par emplacement
- pour les constructions neuves autres qu'à usage d'habitation, il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

Section n° 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UE 8 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

8.1. Voies publiques

Règle générale :

Les constructions devront être édifiées partiellement à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou avec un recul minimal de 2,00 m par rapport à l'alignement. La façade du bâtiment principal doit être parallèle à la voie publique ou privée.

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 3,00 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 6,00 m 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.

8.2. Voies privées

Les dispositions ci-dessus 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 UE 8 pourront s'appliquer.

En secteur UEj :

Pour l'aménagement d'ensemble de jardins familiaux ou collectifs, les constructions des abris de jardin et des locaux collectifs doivent être implantées de façon rationnelle au regard de l'activité de jardinage et tenir compte des caractéristiques du site dans lequel elles sont implantées.

ARTICLE UE 9 / DESSERTE LES RESEAUX

Les modalités de desserte par les réseaux sont définies dans les dispositions générales à l'article 11 « CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX ».

Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert 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.

Elle comprend :

- **Un secteur 1AUB destiné au secteur d'habitations dense à caractère paysager**
- **Un secteur 1AUC destiné au secteur d'habitations dense dans le secteur urbain**
- **Un secteur 1AUP destiné à la réalisation du secteur Trente-Un comme projet paysager à haute qualité**

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.

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 prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

Section n° 1 : Affectation des sols et destinations des constructions

Article 1AU 1 / ACTIVITES ET AUTRES USAGES DES SOLS INTERDITS

Dans toute la zone 1AU 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 1AU 2.
- 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, sauf pour les abris de jardins de moins de 5m²
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).

Une partie de la zone 1AU se situe en zones bleues (B0 et B1) du PPRL ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Dans les parcelles zonées en 1AU et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

- L'ensemble des activités et autres usages du sols interdites dans l'ensemble de la zone 1AU.
- Les démolitions/reconstructions de bâtiments au titre de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, liées par un sinistre généré par une submersion ou une érosion.
- La création de caves et de sous-sols y compris pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le 14/11/17.
- Les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL*), y compris par transformation d'emplacement de caravanes.
- Les implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques tels que définis au sein du règlement du PPRL.
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux-autorisés au sein de l'article 1AU2.

Article 1AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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, en respectant les principes d'aménagement listés aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans la zone 1AU sont autorisé(e)s :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à usage d'activités (commerciales, artisanales, hébergements hôteliers, etc.) sous réserve d'être compatible avec l'habitat.
- Les groupes de garages sous réserve d'être compatible 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, sauf pour les abris de jardin de moins de 5 m².
- La reconstruction après sinistre sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits par un sinistre depuis moins de dix ans dans le respect des règles définies à l'article 1AU 6.
- Les extensions mesurées des constructions pré-existantes à l'aménagement de la zone 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 affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations listés 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

Dans les parcelles zonées en 1AU et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

- Les changements de destination à vocation habitat à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité de l'existant.
- Les implantations de piscines et spas non couverts à condition qu'ils soient munis d'un dispositif de balisage et d'un dispositif de couverture de sécurité.
- Les extensions d'établissements stratégiques à condition qu'elles soient liées à la mise aux normes ou qu'elles permettent une réduction de la vulnérabilité de leurs utilisateurs.

Article 1AU 3 / MIXITE FONCTIONNELLE ET URBAINE

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 donnent 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.

Section n° 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AU 4/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol

Dans le secteur 1AUb :

Pour les terrains de moins de 250m² :
L'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

Pour les terrains compris entre 250 m² et 400 m²:
L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

Pour les terrains de plus de 400 m² :
L'emprise au sol maximale est fixée à 70%.

Dans le secteur 1AUc :
L'emprise au sol maximale est fixée à 50%

Dans le secteur 1AUd:
L'emprise au sol maximale est fixée à 60%

Les règles énoncées ci-dessus, dans le secteur 1AUd, pourront être augmentées dans la limite de 20% avant 2020 sous réserve que la construction consomme 0 Kw/m²/an.

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.

4.2. Hauteurs maximales 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.

Dans le secteur 1AUb :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 8 m au faîtage, ainsi qu'à R+1+C.

Dans le secteur 1AUc :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 8,00 m au faîtage, ainsi qu'à R+1+C. Dans le cas d'une double mitoyenneté, l'étage ne pourra excéder 2/3 du rez de chaussée pour limiter la formation d'un front urbain continu.

Dans le secteur 1AUp :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 11,00 m au faîtage, ainsi qu'à R+2+C.

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 3,50 m au faîtage. 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.

4.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

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.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

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 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (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 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.
- Les piscines devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 2,00 m ;

ARTICLE 1AU 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur des constructions

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.

Les rénovations et restaurations des bâtiments devront privilégier les matériaux d'origine et les techniques évoquées dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.

5.1.1. Maçonneries

En secteur 1AU :

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.

En secteur 1AU_p :

Sont autorisés, sous réserve de bonne intégration paysagère et environnementale, les matériaux bio-sourcés ou faisant appel à des technologies innovantes et respectueuses de l'environnement, si ceux-ci permettent d'assurer une gestion de l'énergie du bâti.

5.1.2. Toitures

En secteur 1AU_b et 1AU_c :

Les toitures devront être de type traditionnel.

Toitures à pente :

Les toitures seront à deux pentes pour le bâtiment principal.

Le faîtage de la construction principale devra être parallèle au plus grand côté de la construction. En tout état de cause, le faitage devra correspondre au sens de faitage des constructions avoisinantes. Les toitures en croupe seront tolérées aux angles des rues et en cas de maison isolées.

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 toits courbes sont autorisés.
- Les toitures 4 pentes sont interdites.

Toitures terrasses :

Exceptionnellement les constructions pourront avoir des toitures terrasses si celles-ci sont inférieures au 2/3 de la toiture traditionnelle.

Les toitures terrasses ne pourront être édifiées en limites séparatives. Elles devront justifier d'un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et être complétées le cas échéant par un « dispositif de pudeur » brise vue, mur, claustras....

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

Éléments de toiture :

Les châssis de toit sont encastés dans la toiture et de préférence non visibles de l'espace public. 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.

En secteur 1AUp :

Les toitures terrasses végétalisées devront être de caractère semi-intensif ou intensif. Elles sont composées de plantes du type de celles qu'on peut trouver au sol, qui nécessitent un entretien (arrosage, coupe). Son substrat a une épaisseur conséquente (entre 15 et 40 cm). Les plantes hygrophiles devront être évitées.

5.1.3. Ouvertures

En secteur 1AUb et 1AUc :

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'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 l'espace public.

5.1.4. Menuiseries

En secteur 1AUb et 1AUc :

Elles seront de forme simple et selon la palette de couleur évoquée dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.

5.1.5. Sous-sols (non habitables)

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.

Tout talutage est interdit.

5.1.6. Abris de jardin

Les abris de jardin n'excédant pas 10 m² de surface de plancher peuvent être construits en bois sans obligation d'une toiture en tuile.

En dehors des serres et abris de piscines, les abris de jardin excédant 10 m², ou non construits en bois, seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

5.1.7. 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.

5.1.8. Matériaux et coloris

En secteur 1AUb et 1AUc :

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.

6.1. Clôtures

En secteur 1AUb et 1AUc :

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 1,30 m maximum à l'alignement ;
- 1,80m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,30 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 1,80m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

En secteur 1AUb et 1AUc :

- de mur, muret 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.

En secteur 1AUp :

- d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés d'une haie.
- d'une haie pluri-spécifique

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

6.2 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.

Pour le secteur 1AUp :

- 40% minimum des arbres à hautes tiges existants devront être conservés ou remplacés par des spécimens de 3,00 m de haut minimum si leur conservation n'est pas possible (emprise de la construction ou état sanitaire). Les espèces replantées devront correspondre à des espèces locales (pin maritime, chêne, hêtre, bouleau, etc.).
- Seules les piscines écologiques dites « naturelles » seront autorisées
- Les stationnements devront être perméables.

ARTICLE 1AU 7 / 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 :

En secteur 1AUb et 1AUc :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
Logement	2 places de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières
Commerce, artisanat et bureaux	3 places de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher et par tranche de 25 m ² 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"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

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.

En secteur 1AUp :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
Logement	1 place de stationnement par logement pouvant être reporté dans un espace de stationnement mutualisé proche (-150 m) + 1 place visiteur à partir de 3 logements
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 ² de surface de plancher et par tranche de 25 m ² 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">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

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

En cas de travaux sur les constructions existantes, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées. Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain, il pourra être autorisé de reporter sur un autre terrain situé à une distance inférieure à 150 mètres du projet et agréé par la collectivité, les places de stationnements qui font défaut.

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

- Modalités de réalisation

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

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

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

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

Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés :

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

- une surface minimale de 1,5 m² par emplacement
- pour les constructions neuves autres qu'à usage d'habitation, il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;

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

Les exigences en matière de stationnement de deux roues non motorisées peuvent faire l'objet d'une exonération lors de la réalisation d'opérations de logements collectifs, ou chaque logement individuel produit possède son propre cellier.

Section n° 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE 1AU 8 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

8.1. Voies publiques

Règle générale :

Les constructions devront être édifiées en ordre continu ou discontinu, à l'alignement des voies publiques existantes à créer ou modifier ou avec un recul minimal spécifique à chaque secteur. La façade du bâtiment principal doit être parallèle à la voie publique ou privée.

Dans le secteur 1AUb et 1AUc :

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

Un recul minimum de 3,00 m sera exigé pour les garages sauf si la configuration du terrain impose une implantation différente

En secteur 1AUp :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond(s) voisin(s) (entériné par un acte authentique ou obtenu conformément aux dispositions du code civil). Ces voies ou accès doivent :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères ... ;
- avoir une largeur minimale permettant le respect des conditions de sécurité. 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies ;
- permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 15,00 m des façades de toutes les constructions que l'accès ou la voirie dessert.

Toute voie nouvelle ou accès nouveau doit en outre :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- être conçu, lorsqu'il dessert plus de 6 logements, pour permettre la circulation de tout type de véhicule ;
- être conçu pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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.
- 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 6,00 m 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.

8.2. Voies privées

Les dispositions ci-dessus (3.1) s'appliquent également à ce type de voies lorsqu'elles desservent 3,00 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 1AU4 pourront s'appliquer.

8.3. 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.

8.4. Piscines

Les bassins des piscines devront être non visibles de l'espace public (voies, places, dunes, plages...).

Dans la zone 1AU, l'implantation ou l'amélioration des piscines devra respecter un retrait minimum de 2,00 m par rapport aux limites séparatives.

En secteur 1AU_p, sous réserve que le projet s'intègre dans son environnement architectural et que la piscine soit naturelle et écologique.

ARTICLE 1AU 9 / DESSERTE LES RESEAUX

Les modalités de desserte par les réseaux sont définies dans les dispositions générales à l'article 11 « CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX ».

2. 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 Cloison. Une habitation occupe déjà le site. 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.

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 prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

Section n° 1 : Affectation des sols et destinations des constructions

Article 1AUI 1 / ACTIVITES ET AUTRES USAGES DES SOLS INTERDITS

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

- 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).
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et les piscines.
- 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 (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.
- Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).
- Le comblement de marais ou de fossés existants.

Une partie de la zone 1AUI se situe en zone bleues (B0), certaines parcelles sont également impactées par un zonage rouge (RU) au plan de prévention des risques littoraux. Ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Dans les parcelles zonées en 1AUI et concernées par un zonage bleu ou rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

- L'ensemble des activités et autres usages du sols interdites dans l'ensemble de la zone 1AUI.
- Les démolitions/reconstructions de bâtiments au titre de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, liées par un sinistre généré par une submersion ou une érosion.
- La création de caves et de sous-sols y compris pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le 14/11/17
- 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 1AUI 2.
- Les installations nouvelles de stockage d'ordres ménagères, de déchets inertes ou industriels et produits toxiques.
- Les remblais de toute nature et affouillements non temporaires à l'exception de ceux liés aux modes d'occupation des sols et travaux admis à l'article 1AUI2.
- Les changements de destination des bâtiments vers la vocation habitat.

Article 1AUI 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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, en respectant les principes d'aménagement listés aux orientations d'aménagement et de programmation.

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

Dans les parcelles zonées en 1AUI et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

- Les extensions d'établissements stratégiques à condition qu'elles soient liées à la mise aux normes ou qu'elles permettent une réduction de la vulnérabilité de leurs utilisateurs.
- Les aménagements de voiries existantes, y compris leurs dépendances (aires de stationnement non couvertes) sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique au préalable. Les aires de stationnement nouvelles ne pourront pas être implantées dans la bande de précaution.

Dans les parcelles zonées en 1AUI et concernées par un zonage rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

- Les extensions par emprise au sol ou par surélévation, de bâtiments liés aux activités commerciales, artisanales ou de services à condition que :
 - elles ne donnent pas lieu à une augmentation de plus de 20% de la surface de plancher existante
 - elles comportent une zone refuge (si le bâtiment n'en comporte pas et qu'il est situé en zone rouge ou bleu du PPRL)

- elles ne donnent pas lieu à la création de logements, hébergements ou locaux à sommeil
- Les extensions des habitations existantes sur la zone à la date d'approbation du PLU 14/11/17 dans la mesure où ces extensions ont lieu par emprise au sol et/ou par création de surface de plancher, qu'elles sont exclusivement liées à la mise en sécurité des occupants et qu'elles ne donnent pas lieu à une augmentation de plus de 20m² de la surface de plancher ou emprise créée. A noter que dans le cadre d'une surélévation avec augmentation de l'emprise au sol ou de la surface plancher au rez-de-chaussée, la surface de plancher totale créée ne pourra dépasser 40m² (Rez-de-chaussée + Niveau refuge).

Article 1AUI 3 / MIXITE FONCTIONELLE ET URBAINE

/

Section n° 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUI 4/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol

Dans la zone 1AUI :

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%

4.2. Hauteurs maximales 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 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.

4.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

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.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

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).

En secteur 1AUIom, les constructions et installations peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à cette limite.

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 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur des constructions

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.

Les rénovations et restaurations des bâtiments devront privilégier les matériaux d'origine et les techniques évoquées dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.

5.1.1. – 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.

5.1.2. - Toitures

Les toitures pourront être réalisées en tuiles ou en fibro-ciment de teinte naturelle. Tout autre système d'étanchéité peut être autorisé, sous réserve que la couleur du matériau présente un aspect neutre.

5.1.3. -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.

5.1.4. - 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 protégé-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 1AUI 6 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 2,00 m maximum à l'alignement ;
- 2,00 m maximum en limites séparatives ;

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret 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.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

6.2 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 1AUI 7 / 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 :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
Pour le personnel	1 place de stationnement pour 4 emplois
Pour le fonctionnement de l'établissement	> de 0 à 500m ² de surface de plancher : 2 places par tranche de 100m ²

	> au-delà de 500m ² : 1 place par tranche de 100m ²
Bureaux liés aux activités autorisées dans la zone	1 place de stationnement par tranche de 20 m ² de surface de plancher

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

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

En cas de travaux sur les constructions existantes, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées. Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain, il pourra être autorisé de reporter sur un autre terrain situé à une distance inférieure à 150 mètres du projet et agréé par la collectivité, les places de stationnements qui font défaut.

o Modalités de réalisation

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

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

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

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

Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés :

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

- une surface minimale de 1,5 m² par emplacement
- pour les constructions neuves autres qu'à usage d'habitation, il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

Section n° 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE 1AUI 8 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

8.1. Voies publiques

Règle générale :

Les constructions devront être édifiées en ordre continu ou discontinu, à l'alignement des voies publiques existantes à créer ou modifier ou avec un recul minimal spécifique à chaque secteur. La façade du bâtiment principal doit être parallèle à la voie publique ou privée.

Dans la zone 1AUI

En agglomération, les constructions seront implantées en respectant un retrait de 20,00 m par rapport à l'axe de la RD 948 et 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.

8.2. 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 1AU8 (8.1) pourront s'appliquer.

ARTICLE 1AUI 9 / DESSERTE LES RESEAUX

Les modalités de desserte par les réseaux sont définies dans les dispositions générales à l'article 11 « CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX ».

Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 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 :

- **Aac** : secteur destiné aux activités conchylicoles et salicoles correspondant principalement à la zone de « Nouvelle Brille » et « Les Coëfs ».
- **Ao** : secteur destiné aux activités conchylicole et aquacoles.
- **Ab** : secteur destiné aux terrains situés entre la RD. 38 et le Chemin de La Tresson et le secteur de la Grande Rivière, où le bâti existant pourra évoluer, destiné à l'implantation de bâtiments agricoles et de constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

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.

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 prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

Section n° 1 : Affectation des sols et destinations des constructions

Article A 1 / ACTIVITES ET AUTRES USAGES DES SOLS INTERDITS

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

- 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.
- A l'exception des secteurs Ab, la construction de bâtiments agricoles.
- A l'exception des cas mentionnés à l'article A2, les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).
- 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.

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de commerce, de bureau ou à usage agricole, sauf celles visées à l'article A2

En secteur Aac et 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.

Une partie de la zone A se situe en zone bleue, une grande proportion de parcelles sont également impactées par un zonage rouge au plan de prévention des risques littoraux. Ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Dans les parcelles zonées en A et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

- L'ensemble des activités et autres usages du sols interdites dans l'ensemble de la zone A.
- Les démolitions/reconstructions de bâtiments au titre de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, liées par un sinistre généré par une submersion ou une érosion.
- La création de caves et de sous-sols y compris pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le 14/11/17.
- Les implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques tels que définis au sein du règlement du PPRL.
- Les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL), y compris par transformation d'emplacement de caravanes

Dans les parcelles zonées en A et concernées par un zonage rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

- L'ensemble des activités et autres usages du sol interdites dans l'ensemble de la zone A ainsi que celles interdites dans les secteurs zonés en bleu au PPRL.
- Les constructions de nouvelles piscines couvertes.
- Les changements de destination des bâtiments vers la vocation habitat.

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

Dans la zone A sont autorisé(e)s :

- 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 bâtiments existants à la date d'approbation du PLU le 14/11/17
- La reconstruction après sinistre sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits par un sinistre depuis moins de dix ans dans le respect des règles définies à l'article A 5.
- La réfection des bâtiments existants et reconstruction à l'identique des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- Les travaux liés et nécessaires à la mise aux normes des bâtiments agricoles existants.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la réalisation dispositifs techniques d'intérêt 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 serres plastiques sur arceaux et les serres multi chapelles
- Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales et aux besoins en irrigation.
- Les infrastructures d'intérêt général liées à la production d'énergie.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modifications de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

En secteur Aac sont autorisés :

- La réfection ou la reconstruction à l'identique de bâtiments d'exploitation existants à la date du PLU 14/11/17 directement liés aux activités conchyloles et salicoles.
- les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension
- les installations et constructions afférentes aux activités conchyloles et salicoles, et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - les bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : purification, lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune...
 - les bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation
 - les travaux liés à l'exploitation conchylicole et l'entretien des claires.

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

En secteur Ao, sont autorisés :

- La réfection ou la reconstruction à l'identique de bâtiments d'exploitation existants à la date du PLU 14/11/17 directement liés aux activités conchylicoles et aquacoles.
- Au port du Bonhomme, 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 :
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture et de saliculture, 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 indispensables 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 14/11/17.
- Les travaux liés et nécessaires à la mise aux normes des bâtiments agricoles existants.
- La construction de nouveaux bâtiments à vocation agricole.
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure liés aux réseaux.
- L'extension des bâtiments existants limitée soit à 30% soit à 20 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date du PLU 14/11/17. Cette extension pourra s'appliquer soit en emprise au sol, soit en surface de plancher.

Dans les parcelles zonées en A et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

- 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.
- 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.
- 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.
 - Les implantations de piscines et spas non couverts à condition qu'ils soient munis d'un dispositif de balisage et d'un dispositif de couverture de sécurité.

Dans les parcelles zonées en A et concernées par un zonage rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

- La création d'espaces de fonction n'est autorisée que par extension de bâtiment d'exploitation existant sous réserve que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 m² et qu'elle soit exclusivement liée et nécessaire à l'activité agricole. Le bâtiment existant doit se situer sur le siège d'exploitation et le pétitionnaire doit justifier sa nécessité pour l'exercice de l'activité agricole.
- Les constructions nouvelles de bâtiments de stockage et leurs extensions à condition que les bâtiments comportent au moins une zone refuge et ne donne pas lieu à la création de logements hébergements ou locaux à sommeil.
- Les constructions nouvelles de bâtiments liés à l'élevage et leurs extensions à condition que cela ne donne pas lieu à la création de logements hébergements ou locaux à sommeil.
- Les extensions des habitations existantes sur la zone à la date d'approbation du PLU 14/11/17 dans la mesure où ces extensions ont lieu par emprise au sol et/ou par création de surface de plancher, qu'elles sont exclusivement liées à la mise en sécurité des occupants et qu'elles ne donnent pas lieu à une augmentation de plus de 20m² de la surface de plancher ou emprise créée. A noter que dans le cadre d'une surélévation avec augmentation de l'emprise au sol ou de la surface plancher au rez-de-chaussée, la surface de plancher totale créée ne pourra dépasser 40m² (Rez-de-chaussée + Niveau refuge).
- Les serres « plastiques » sur arceaux, sans exhaussement du terrain et à condition :
 - d'être implantées dans le sens du courant de l'eau ;
 - de disposer sur pignon d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
 - de n'être constitué que de cultures plein champ en excluant les cultures hors sol.
- 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 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence.
- Les locaux techniques indispensables au fonctionnement des serres, dont le plancher est situé au minimum 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence.

- Les constructions de nouveaux bâtiments et leurs extensions pour des usages nécessitant la proximité immédiate de l'eau et cité à l'article A2, dans la mesure où les bâtiments comportent une zone refuge et que la construction ne donne pas lieu à la création d'habitation, d'hébergement ou de local à sommeil.
- Les implantations nouvelles d'installations ou équipements liées exclusivement à des activités de nautisme, pêche, pisciculture, ostréiculture, mytiliculture, aquaculture.

Article A 3 / MIXITE FONCTIONELLE ET URBAINE

/

Section n° 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 4/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol

Non réglementé

4.2. Hauteurs maximales des constructions

Les ouvrages HTB sont admis et le réseau de transport d'électricité peut les modifier ou les surélever pour des exigences fonctionnelle et/ ou techniques.

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, ainsi qu'à R+1, 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 3,50 m au faîtage.

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.

4.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

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.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

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 4.3. : 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 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur des constructions

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 5.

Les constructions des bâtiments et aires de service seront assujetties à un traitement des abords, en particulier végétal, sauf en secteur Ap.

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...).

5.1.1. 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.

Les rénovations et restaurations des bâtiments devront privilégier les matériaux d'origine et les techniques évoquées dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.

ARTICLE A 6 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Clôtures

Dans toute la zone A :

- Dans tous les cas (y compris les murs écrans à l'intérieur des propriétés), les clôtures seront soumises à autorisation préalable à leur réalisation (déclaration préalable).
- Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures préfabriquées en plaques béton sont interdites, ainsi que tout autre type de clôture non décrit ci-dessous.
- Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

- Quand la construction est édiflée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge de recul jusqu'au droit de la façade de la construction seront traitées de manière homogène.
- La hauteur des clôtures règlementée à cet article pourra être augmentée ou diminuée afin de s'harmoniser avec celle des clôtures voisines existantes.

En secteurs Aac et Ao :

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

6.2 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.

ARTICLE A 7 / 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.

Section n° 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE A 8 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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 948 et de la RD 38

Hors agglomération :

- Un recul de 25,00 m s'applique le long de la RD 948 et 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, ainsi que pour les constructions édifiées entre les carrefours du Bonhomme et de la Maison Rouge qui devront avoir un recul minimal de 7,00 m par rapport à l'alignement de la RD 38.

Les implantations sont possibles à l'alignement du chemin communal de la Tresson après délimitation de l'alignement.

ARTICLE A 9 / DESSERTE LES RESEAUX

Les modalités de desserte par les réseaux sont définies dans les dispositions générales à l'article 11 « CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX ».

Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 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 **Np** destiné à la réalisation d'aires de stationnement accompagnées d'un traitement paysager et un sous-secteur.
- Un secteur **Nrm** en vue de la gestion du domaine public maritime et correspondant aux espaces marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- Un secteur **NL** réservé au camping, caravanage et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Et un sous-secteur **NLp** réservé aux aires de camping-cars et caravaning.
- Un secteur **Nco** qui permet les installations et constructions légères démontables liées aux activités de loisirs, nautiques et balnéaires.
- Une zone **Nca** qui permet les travaux d'aménagement et de rénovation des cales de mise à l'eau de la commune.

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.

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 prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

Section n° 1 : Affectation des sols et destinations des constructions

Article N 1 / ACTIVITES ET AUTRES USAGES DES SOLS INTERDITS

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, sauf en secteur NL.
- 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 saisonniers en dehors du secteur NL.
- La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors du secteur NL.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- 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).
- Toute extension dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage exceptées celles mentionnées à l'article N 2 concernant le secteur NL.

En secteur Nr sont interdites : toutes constructions et installations nouvelles sauf celles citées à l'article N2 concernant le secteur Nr.

En secteur Nrm sont interdites : toutes constructions et installations nouvelles sauf celles citées à l'article N2 concernant le secteur Nr.

En secteur Nca sont interdites : toutes constructions et installations nouvelles sauf celles citées à l'article N2 concernant le secteur Nca.

Une partie de la zone N se situe en zone bleue (B1), une grande proportion de parcelles sont également impactées par un zonage rouge (RU) au plan de prévention des risques littoraux. Ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Dans les parcelles zonées en N et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

- L'ensemble des activités et autres usages du sols interdites dans l'ensemble de la zone N.
- Les démolitions/reconstructions de bâtiments au titre de l'article L 11-3 du code de l'urbanisme, liées par un sinistre généré par une submersion ou une érosion.
- La création de caves et de sous-sols y compris pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le 14/11/17.
- Les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL), y compris par transformation d'emplacement de caravanes
- Les implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques tels que définis au sein du règlement du PPRL.

- Les implantations nouvelles de terrains d'hôtellerie de plein air tels que campings, caravanings, ou parcs résidentiels de loisirs ainsi que tous travaux ayant pour conséquences une augmentation de la vulnérabilité de l'existant

Dans les parcelles zonées en N et concernées par un zonage rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

- L'ensemble des activités et autres usages du sol interdites dans l'ensemble de la zone N ainsi que celles interdites dans les secteurs zonés en bleu au PPRL.
- Les constructions de nouvelles piscines couvertes.
- Les changements de destination des bâtiments vers la vocation habitat.

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

Dans la zone N sont autorisé(e)s :

- 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.
- 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 N 5.
- Les constructions indispensables à la sécurité et à l'hygiène
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être liés et nécessaires :
 - A 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.
- Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales

En secteur NL peut être autorisé(e)s :

- La réfection des bâtiments existants et reconstruction à l'identique des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- Les évolutions du bâti existant affecté à l'accueil du public, ainsi que leur extension limitée lorsqu'elles sont nécessaires à une mise aux normes (équipements techniques d'accompagnement).

- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers
- L'implantation d'Habitations Légères de Loisir.
- Les activités touristiques (ex : hébergements hôteliers, etc.) sous réserve d'être compatibles avec l'environnement dans lequel elles s'intègrent.

En sous-secteur NLP peut être autorisé(e)s :

- Les constructions, installations, aménagements, travaux à destination de terrains de camping-caravanage, de parcs résidentiels de loisirs et aires de stationnement pour camping-cars.

En secteur Nr peut être autorisé(e)s :

Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L121-24 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

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 en 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 :
 - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
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 3 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. Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En secteur Np peut être autorisé(e)s :

- Des structures démontables assurant la remise en état du site d'origine.
- La réalisation d'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 en 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.

En secteur Nca peut être autorisé(e)s :

- Les travaux d'aménagement, d'entretien ou de rénovation nécessaires à l'utilisation des cales de mise à l'eau existantes.

En secteur Nrm 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 touristique.
- 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.

En secteur Nco peut être autorisé(e)s :

- Les aménagements et équipements légers à vocation de loisirs, démontables et démontés à la fin de la saison touristique.

Dans les parcelles zonées en N et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

- Les implantations de piscines et spas non couverts à condition qu'ils soient munis d'un dispositif de balisage et d'un dispositif de couverture de sécurité, uniquement en zone NL.
- Les extensions d'établissements stratégiques à condition qu'elles soient liées à la mise aux normes ou qu'elles permettent une réduction de la vulnérabilité de leurs utilisateurs.
- Les implantations d'équipements publics liés à des activités de plein air, y compris leurs installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique préalable.

Dans les parcelles zonées en N et concernées par un zonage rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

- Les implantations nouvelles d'installations ou équipements liées exclusivement à des activités de nautisme, pêche, pisciculture, ostréiculture, mytiliculture, aquaculture.
- Les constructions de nouveaux bâtiments et leurs extensions pour des usages nécessitant la proximité immédiate de l'eau et cités à l'article N2, dans la mesure où les bâtiments comportent une zone refuge et que la construction ne donne pas lieu à la création d'habitation, d'hébergement ou de local à sommeil.

Article N 3 / MIXITE FONCTIONELLE ET URBAINE

/

Section n° 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 4/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol

Non réglementé

4.2. Hauteurs maximales 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 zone N :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5,50 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 7,50 m au faîtage.

En secteur NL et NLp :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3,50 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 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, 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 m au faîtage des toitures.

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

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

4.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

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.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

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 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur des constructions

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.

5.1.1. - 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.

5.1.2. - Toitures

Les toitures devront être de type traditionnel pour les bâtiments d'habitation.

Toitures à pente :

Les toitures seront à deux pentes pour le bâtiment principal.

Le faitage de la construction principale devra être parallèle au plus grand côté de la construction. En tout état de cause, le faitage devra correspondre au sens de faitage des constructions avoisinantes. Les toitures en croupe seront tolérées aux angles des rues et en cas de maison isolées.

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 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.

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

Éléments de toiture :

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture et de préférence non visibles des espaces publics. 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.

5.1.3. - 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 l'espace public.

5.1.4. - Menuiseries

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

5.1.5. - Sous-sols (non habitables)

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.

5.1.6. Abris de jardin

Les abris de jardin n'excédant pas 10 m² de surface de plancher peuvent être construits en bois sans obligation d'une toiture en tuile.

En dehors des serres et abris de piscines, les abris de jardin excédant 10 m², ou non construits en bois, seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

5.1.7. 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.

5.1.8. 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.

Les rénovations et restaurations des bâtiments devront privilégier les matériaux d'origine et les techniques évoquées dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.

ARTICLE N 6 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

1,30 m maximum à l'alignement ;

1,80 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.

pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,30 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 1,80 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret 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.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures en brandes sont interdites.

6.2 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 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 7 / 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 :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
Logement	2 places de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières
Commerce, artisanat et bureaux	3 places de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher et par tranche de 25 m ² 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">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

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

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

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

Modalités de réalisation

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

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

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

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

Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés :

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

- une surface minimale de 1,5 m² par emplacement
- pour les constructions neuves autres qu'à usage d'habitation, il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;

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

Section n° 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE N 8 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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 948 et de la RD 38

Hors agglomération :

- Un recul de 25,00 m s'applique le long de la RD 948 et 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, ainsi que pour les constructions édifiées entre les carrefours du Bonhomme et de la Maison Rouge qui devront avoir un recul minimal de 7,00 m par rapport à l'alignement de la RD 38.

Les implantations sont possibles à l'alignement du chemin communal de la Tresson après délimitation de l'alignement.

A l'exception de la reconstruction de bâtiments existants, au port du Bonhomme, toute construction nouvelle devra respecter un retrait minimum de 100 m par rapport à la limite du rivage du littoral.

ARTICLE N 9 / DESSERTE LES RESEAUX

Les modalités de desserte par les réseaux sont définies dans les dispositions générales à l'article 11 « CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX ».