Noirmoutier
en-l'île

Département de la Vendée (85)

Commune de
Noirmoutier-en-l'Ile

PLAN LOCAL D'URBANISME

3a. Règlement

Prescription	*Arrêt*	*Approbation*
01.02.2011	*15.05.2012*	*19.03.2013* ***Modification n°1*** *03.02.2015* ***Modification n°2*** *29.03.2016* ***Modification n°3*** *12.09.2017* ***Modification n°4*** *26.03.2019* ***Modification n°5*** *16.09.2021*

Sommaire

TITRE 1.DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....3

TITRE 2.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....13

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....14
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....27
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....41
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....56
5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....65
6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....73
7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT.....83
8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US.....94

TITRE 3.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....101

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH.....102
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI.....113
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....120

TITRE 4.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....124

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....125

TITRE 5.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....132

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....133

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 NOIRMOUTIER-EN-L'ILE.

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

Servitudes

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

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

Règlement National d'urbanisme

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

Toutefois :
a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ;
b) Les dispositions de l'article R. 111-21 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 du présent code.

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 lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU, à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU, qui ont fait l'objet d'une demande de maintien des règles dans les conditions prévues à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.

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.

Plan de Prévention des risques

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

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

Travaux portant sur des constructions existantes

Les travaux portant sur des constructions existantes ne respectant pas les règles édictées par le présent règlement, sont autorisées dans la mesure où : ils portent sur des bâtiments régulièrement édifiés et ils ne conduisent pas à une aggravation des dispositions du règlement non respectées.

ARTICLE 4 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UB). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UBa). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 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 (UE, UI, UP, UT et US).

Les zones à urbaniser, dites « zones AU »

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- 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.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

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)

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.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.16 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. 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.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

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

Emplacements réservés

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

Zones non aedificandi

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

Les éléments protégés au titre l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme
Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :

- Le patrimoine bâti isolé remarquable. 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 ensembles boisés d'intérêt paysager. Ces ensembles boisés doivent être le plus possible préservés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un ensemble repéré au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Une modification partielle d'un ensemble boisé pourra être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise. L'implantation ou l'extension de la construction devra toujours être déterminée pour répondre à la mise en valeur du boisement.

- Les haies. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

- Les fossés : Les fossés identifiés doivent être laissés à ciel ouvert ou débusés et ce dans un souci de préservation des continuités écologiques. Des règles de recul sont à respecter le long des fossés et étiers.

- Des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique : Les prescriptions particulières, de nature à assurer la protection de ces secteurs identifiés au plan de zonage, sont définies dans le présent règlement au sein de chacune des zones concernées. En l'occurrence, ces prescriptions concernent : le pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés et les obligations de maintien de clôtures non perméables. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer ces objectifs.

Les linéaires commerciaux à préserver

Au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés 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.

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 présentant un risque de submersion localisé

Afin de prendre en compte les risques de submersion marine, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « secteur présentant un risque de submersion localisée », les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières. Par ailleurs, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux s'appliquent dans les zones qu'il règlemente. Si ces dispositions sont en contradiction avec les dispositions du PLU, alors elles s'imposent.

ARTICLE 6 / ADAPTATIONS MINEURES

Les règles du Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le

caractère des constructions environnantes, conformément aux articles L.123.1, R.421.15 et R.442.5. du Code de l'Urbanisme.

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 111-3 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 111-2 et R 111-21 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 / DEFINITIONS

Accès :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

Annexe :

Local secondaire constituant une dépendance à une construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine…).

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'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Contigu :

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

Corps principal de la construction à usage d'habitation :

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

Croupe :

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

Emprise au sol :

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

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

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

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.

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.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction (au niveau du faîtage, hors cheminée) d'une part et d'autre part le niveau du sol :

- niveau de la voie ou du trottoir pour les constructions implantées à l'alignement
- niveau du sol sol naturel avant exécution des fouilles et remblais existant avant travaux pour les constructions implantées en retrait

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.

Hébergement hôtelier

Est considéré comme hébergement hôtelier :

- **Hôtel traditionnel**
  L'hôtel traditionnel est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres meublés en location à une clientèle de passage ou à une clientèle qui effectue un séjour à la journée, à la semaine ou au mois mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration.

- **Résidences hôtelières ou de tourisme :**
  Est assimilé à une résidence de tourisme ou une résidence hôtelière tout établissement commercial d'hébergement classé ou non, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière, constituée d'un ensemble homogène de locaux d'habitation meublés (chambres, studettes ou d'appartements) doté d'équipements et de services communs, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert à la location, voire à la vente, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile.

  La « chambre d'hôtel » à laquelle se réfèrent les règles relatives au stationnement de différentes zones correspond à la chambre d'hôtel dans le cas des hôtels traditionnels, et aux « unités d'hébergement » pour les résidences hôtelières.

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.

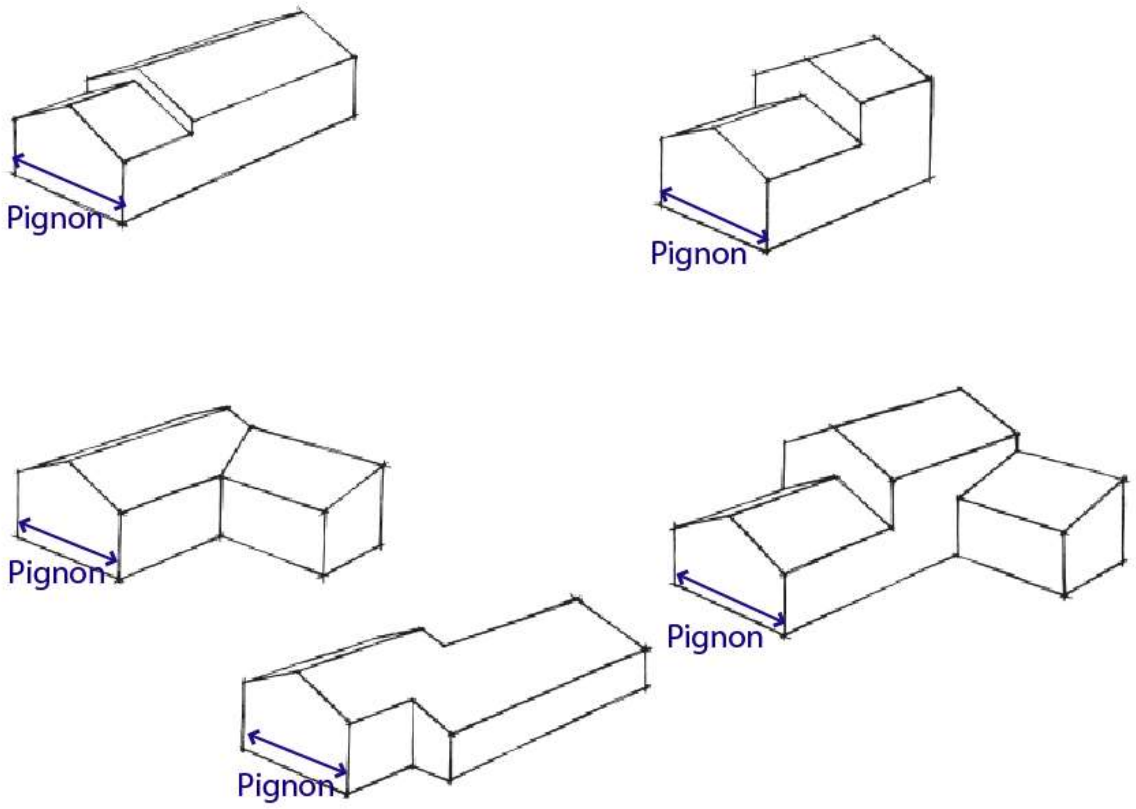
Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.

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).

Pignon :

Face latérale du corps principal d'un bâtiment, située sous les versants de la pente de toiture.
Quelques exemples de murs pignon (en application de la définition ci-dessus) :



Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

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 par rapport à la voie sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Surfaces végétalisées :

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent : les cheminements piétons et surfaces de circulation non imperméabilisées et aires de stationnement non imperméabilisées,

les aires de jeux, les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres…), les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

En revanche, elles ne comprennent pas : les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées de parcelles contiguës, et délimitées par des voies, accès et/ou emprises publiques.

Unité de logement :

Constitue une unité de logement un local d'habitation, un appartement ou une maison, 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.

ARTICLE 11 / PRESERVATION DE L'IDENTITE NOIRMOUTRINE

D'une manière générale, les constructions, réhabilitations, installations et occupations du sol, devront tendre vers un objectif de préservation de l'identité noirmoutrine du patrimoine bâti et naturel en s'inspirant de la plaquette « Habiter Noirmoutier-en-l'Ile ».

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.

Cette zone comprend les secteurs UC, UCa, UCb, UCc (dunes de la Madeleine), UCd (secteur de Beaurepaire) et UCn (bois de la Chaise). Ces zones sont différenciées par les occupations du sol qui y sont interdites, les caractéristiques des terrains, l'implantation des constructions aux voies et emprises publiques, les implantations aux limites séparatives, l'emprise au sol et les hauteurs maximales. Elles comprend également des sous-secteurs UCho, UCaho et UCnho correspondant aux sous-secteurs au sein desquels les changements de destination des hôtels vers d'autres destinations est strictement encadré.

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.

Article UC 1 / Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Dans la zone UC et tous ses sous-secteurs 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 d'habitation.
- 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, étant précisé que l'aire d'accueil des gens du voyage et l'aire de stationnement des camping-cars Place Florent Caillaud n'entrent pas dans cette catégorie.
- La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes en mode d'hébergement, quelle qu'en soit la durée, à l'exception des usages autorisés à l'article UC 2, et de l'aire de stationnement des camping-cars Place Florent Caillaud.
- Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).
- Tout type de construction, clôture, affouillement et exhaussement dans les zones non aedificandi répertoriées dans les documents graphiques.
- Le changement de destination des commerces et services de proximité (existants à la date d'approbation du PLU) en habitation ou stationnement le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux ».

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 des établissements hôteliers (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 ou du stationnement.

1.2. En secteurs UCb, UCc et UCd sont interdites :

- Toutes constructions, activités ou occupations autres que les constructions à usage d'habitation.

1.3. En secteurs UCho, UCaho et UCnho sont interdits :

- Le changement de destination des établissements hôteliers.

Article UC 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

2.1. Dans la zone UC et l'ensemble de ses sous-secteurs sont autorisé(e)s :

- Afin de prendre en compte les risques de submersion marine, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « secteur présentant un risque de submersion localisée », les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.

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

- La reconstruction après sinistre sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans dans le respect des règles définies à l'article UC 11.

- 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 (UC 2) et si la topographie et le projet l'exigent.

- Les éoliennes sous réserve qu'elles ne dépassent pas 12 mètres à partir du sol avant travaux.
- Les bassins d'orage nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

2.2. Dans la zone UC / UCho et sous-secteurs UCa / UCaho sont autorisé(e)s :

- Les constructions à usage 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'entrainent pas pour leur voisinage de nuisances (odeur, pollution, bruit, effet de masque…), et à condition que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances éventuelles soient prises,

- Que les nécessités de leur fonctionnement (lors de leur ouverture comme à terme), soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

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

2.3. Dans la zone UC / UCho et sous-secteurs UCa / UCaho et UCn / UCnho sont autorisés :

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

2.4. Dans la zone UC / UCHo sont autorisé(e)s :

- La pratique du camping et le stationnement de caravanes et autocaravanes, pour une durée de moins de trois mois consécutifs ou non, par an, à condition :
  - Que le terrain sur lequel se situe la (ou les) installation(s), soit en tout point conforme aux prescriptions de l'article 3 (accès, voirie) et soit raccordé aux réseaux eau potable, assainissement eaux usées et électricité.
  - Que la superficie attribuée à chaque installation ne soit pas inférieure à 100 m².
  - Que le nombre d'installations ne dépasse pas six installations ou vingt campeurs.

  Ces conditions ne sont pas opposables au stationnement de caravanes sur l'aire d'accueil des gens du voyage et sur l'aire d'accueil des camping-cars Place Florent Caillaud.

- Les travaux de mise en conformité des campings existants afin que ces derniers respectent les normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement prévues par le décret du 8 décembre 2005 relatif au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

2.5. Dans la zone UCa / UCaho est autorisé :

- Le stationnement des caravanes est autorisé dans la limite d'une durée de trois mois consécutifs, ou non, par an et d'une caravane par unité foncière, à condition que le terrain soit en tous points conforme aux prescriptions des articles 3 (accès, voirie) et 4 (réseaux).

2.6. Dans le sous-secteur UCn / UCnho sont autorisées :

- Les constructions de maisons d'habitations et les lotissements sous réserve de ne pas donner lieu à la création de voies nouvelles.

- L'extension, l'amélioration, la modernisation et la mise aux normes des hébergements hôteliers, restaurants et hôtels-restaurants existant dans la zone, ainsi que les équipements collectifs qui y sont liés et limités aux salles de réunions, de conférences, de séminaires, d'expositions, de sports.

Article UC 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès et voirie

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 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 3 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.

Dans certains cas, un accès unique pourra être exigé :
- En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité.
- Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Certaines règles sont à respecter dans les cas de voies ou accès en impasse :
- Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès et voiries à créer desservant plus de 3 logements doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant et être conçus de manière à désenclaver les parcelles arrières. Les caractéristiques de ces aires de manœuvre devront être validées par les services gestionnaires.
- Par ailleurs, les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Les accès doivent dans tous les cas être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (en matière de sécurité notamment).

3.2. Classement des voiries

Pour leur classement dans le domaine public communal, les voies à créer, tant publiques que privées, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
Les voies privées ne pourront être intégrées dans le domaine public ou privé de la commune qu'après décision du Conseil Municipal, et si elles justifient d'un intérêt public.

ARTICLE UC 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux

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

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. 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 sont conservées et infiltrées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales pourra être autorisée, sous condition, au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet pourront alors être imposés.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

- *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 1331-1-2 du Code de la Santé Publique).

4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution)

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.
En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

4.4. 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.

ARTICLE UC 5 / Superficie minimale des terrains constructibles

Les divisions de terrain devront aboutir à créer des parcelles de forme simple (s'approchant des formes carrées, rectangulaires, des parallélogrammes, trapèzes…), permettant l'édification de projet de construction de qualité (compatibles avec les règles du présent PLU et permettant de respecter l'esprit des préconisations de la plaquette « habiter l'île de Noirmoutier »).

ARTICLE UC 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Voies publiques et privées

Sauf dispositions particulières liées à la ZPPAU (ou future AMVAP), les constructions seront édifiés :

- **En zone UC / UCho** : soit à l'alignement partiel soit avec un recul minimal de 3 mètres 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.
- **En secteur UCa / UCaho** : avec un recul minimal fixé à 5 mètres par rapport à l'alignement. Les constructions sont alors séparées des voies par un écran végétal.
- **En secteur UCb** : avec un recul minimal fixé à 10 mètres par rapport à l'alignement.
- **En secteur UCc** : avec un recul minimal fixé à 35 mètres par rapport à l'alignement aux emprises publiques et fixé à 7 mètres par rapport aux voies privées. Les constructions seront alors séparées des voies par un écran végétal.
- **En secteur UCd et UCn / UCnho** : avec un recul minimal fixé à 15 mètres par rapport à l'alignement aux emprises publiques et fixé à 7 mètres par rapport aux voies privées. Les constructions sont alors séparées des voies par un écran végétal.

Dans certains cas (sauf en zone UCn / UCnho), un recul inférieur ou même une implantation partiellement en limite de voies peuvent être admis, en particulier sur les voies intérieurs d'un lotissement, d'une ZAC ou lorsque les constructions voisines forment déjà un ensemble homogène d'implantation différente (comme au Vieil, à la Madeleine, où les constructions sont implantées en fonction du Sud, indépendamment de la direction des voies).

Dans toutes les zones (sauf UCn / UCnho) : pour les parcelles jouxtant un passage en indivision ou un accès privé jusqu'à 3 logements, la limite sera considérée comme une limite séparative et les règles de l'article UC 7 pourront s'appliquer.

6.2. Travaux d'isolation par l'extérieur

Sauf dispositions particulières liées à la ZPPAU (ou future AMVAP), les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ne respectant pas tout ou partie des règles édictées aux paragraphes précédents (6.1) et pour lesquelles un projet d'isolation par l'extérieur serait de nature à les rendre conformes à tout ou partie des règles édictées aux paragraphes précédents.

6.3. Piscines

Les piscines devront être non visibles des espaces publics (voies, places, dunes, plages…). Leurs bassins devront également être implantés à au moins 2 m des limites séparatives.

ARTICLE UC 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions particulières liées à la ZPPAU (ou future AMVAP), les constructions devront être édifiées :

- **En respectant un retrait par rapport aux limites séparatives :**
  - **En zone UC / UCho** : les constructions devront respecter un retrait minimum en tout point de la construction de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ; de plus ce retrait ne sera pas inférieur à la moitié de la hauteur de la construction projetée (L=H/2 avec 3 mètres minimum).

  - **En secteurs UCa / UCaho, UCb, UCc et UCd** : les constructions devront respecter un retrait minimum en tout point de la construction de 3 mètres par rapport aux limites

séparatives ; de plus ce retrait ne sera pas inférieur à la hauteur de la construction projetée (L=H avec 3 mètres minimum).

- **En secteur UCn / UCnho** : les constructions devront respecter un retrait minimum de tout point de la construction de 7 mètres par rapport aux limites séparatives ; de plus ce retrait ne sera pas inférieur à la hauteur de la construction projetée (L=H avec 7 mètres minimum). Dans tous les cas, l'implantation sera définie en fonction de la qualité des boisements et devra faire en sorte de les préserver au maximum.

Les constructions pourront toutefois être implantées :

- **En limites séparatives :**
  - **En zone UC / UCho et secteur UCa / UCaho** :
    - S'il s'agit d'un mur pignon en limite d'une largeur maximale de 9,5 mètres et dont la hauteur n'excède pas 5,8 mètres au faitage.
    - S'il s'agit d'un mur droit : 3,1 mètres au faitage.
    - S'il s'agit d'un égout de toiture : 3,1 mètres dans ce cas, la hauteur maximale au faitage ne pourra dépasser 4,1 mètres sur cette partie de construction.
    - En cas d'implantation jouxtant un bâtiment voisin, un épannelage (profil) identique pourra être autorisé.

  - **En secteurs UCb, UCc et UCd** : l'adossement de constructions de petite dimension en limite séparative (moins de 3,5 de hauteur à l'aplomb de la limite et moins de 9 mètres de longueur sur la limite) peut être autorisé s'il n'occasionne pas la destruction d'un mur de clôture en pierre, d'un talus ou d'une haie de qualité (chêne vert en particulier).

    Les nouvelles constructions peuvent recouvrir les pignons ou mur arrière des constructions mitoyennes existantes.

    En cas de construction de bonne valeur existant sur la parcelle et implantée à moins de 3 mètres des limites séparatives, et pour protéger soit des murs de pierre soit des talus de qualité, d'autres dispositions pourront être admises.

  - **En secteur UCn / UCnho** : il ne sera pas admis l'implantation de nouvelles constructions en limites séparatives, et ce afin de préserver les boisements. Il sera toutefois admis l'extension des établissements hôteliers existants dans la limite de R+2.

L'implantation des bassins des piscines devra respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf en UCn où les piscines devront respecter un recul minimum de 7m.

ARTICLE UC 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière, sauf en secteur UCn / UCnho.

En secteur UCn / UCnho : les constructions seront attenantes. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes tels que garage, abri de jardin, etc. dont tout point de la construction ne pourra être implanté à une distance supérieure à 7 mètres du bâtiment principal.

ARTICLE UC 9 / Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à :

- En secteur UC / UCho :
  - 60% pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier
  - 40% pour les autres constructions

- En secteur UCa / UCaho :
  - 50% pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier
  - 30% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface de 600 m² ou plus
  - 20% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface inférieure à 600 m²

- En secteur UCb :
  - 20% pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier
  - 20% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface de 1000 m² ou plus
  - 10% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface inférieure à 1000 m²

- En secteur UCc :
  - 15% pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier
  - 15% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface de 3000 m² ou plus
  - 10% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface inférieure à 3000 m²

- En secteur UCd :
  - 10% pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier
  - 10% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface de 5000 m² ou plus
  - 5% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface inférieure à 5000 m²

- En secteur UCn / UCnho :
  - 35% pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier
  - 11% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface de 3000 m² ou plus
  - 3% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface inférieure à 3000 m²

Pour les unités foncières inférieures à 600 m² en secteur UCa / UCaho, 1000 m² en secteur UCb, 3000 m² en secteurs UCc et UCn / UCnho, 5000 m² en secteur UCd et existantes au 26/10/1976 (date d'approbation du premier document d'urbanisme) ; et/ou ayant été régulièrement créées dans le cadre de ZAC désormais fermées (Tranche n°1 de la ZAC « le Grand Müllembourg », ZAC de Ribandon et ZAC des Coques), le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à : 30% en secteur UCa / UCaho, 20% en secteur UCb, 15% en secteur UCc, 10% en secteur UCd et 11% en secteur UCn / UCnho.

Des dérogations pourront être autorisées à cette règle:

- Pour les mises en accessibilité des constructions à usage d'habitation. Dans ces cas, l'augmentation de l'emprise au sol est plafonnée à 30 m², et l'attestation du handicap ainsi que la conformité du projet seront exigées.
- Pour permettre des aménagements liés à la mise en sécurité des personnes, dans la limite des surfaces maximales prescrites par le PPRL

ARTICLE UC 10 / Hauteur maximale 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.
Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine.

Sauf dispositions particulières liées à la ZPPAU (ou future AMVAP) :

Pour les constructions édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout des toitures est limitée à :

- **En zone UC / UCho :** 5,8 mètres et le prospect par rapport aux limites séparatives est limité à L = H/2 où L doit être égal ou supérieur à 3m.

- **En zone UCa / UCaho, UCb, UCc et UCd :** 5,3 mètres et le prospect est limité à L = H où L doit être égal ou supérieur à 3m (pouvant être majorée jusqu'à 5,8 mètres, proportionnellement au rehaussement du premier niveau imposé par le PPRL).

- **En secteur UCn / UCnho :** 5,3 mètres et le prospect est limité à L=H où L doit être égal ou supérieur à 7 mètres (pouvant être majorée jusqu'à 5,8 mètres, proportionnellement au rehaussement du premier niveau imposé par le PPRL). Exceptionnellement pour des équipements recevant du public, une hauteur plus importante pourra être admise dans la limite de R+2. Il en sera de même dans le cas d'extension ou reconstruction après sinistre des constructions anciennes. Cependant, dans ce dernier cas, la hauteur des adjonctions ne pourra excéder celle du bâtiment d'origine, sauf pour des éléments ponctuels d'architecture, justifiés par un souci d'animation des toitures.

Pour les constructions édifiées en limite séparative : la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout des toitures est limitée à :

- **En zone UC / UCho et secteur UCa / UCaho :** les hauteurs sont définies à l'article UC 7.

- **En secteurs UCb, UCc et UCd :** les hauteurs sont définies à l'article UC 7.

- **En secteur UCn / UCnho :** les hauteurs sont définies à l'article UC 7.

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies…ne peut excéder 3,5 mètres au faitage des toitures.

La hauteur des murs écrans à l'intérieur des propriétés (dont la longueur ne doit pas dépasser 3 mètres) ne doit pas excéder 1,8 mètre en zone UC / UCho et secteur UCa / UCaho.

Les piscines devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,3 mètre par rapport au sol naturel. Leurs bassins devront également être implantés à au moins 2 m des limites séparatives.

ARTICLE UC 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Sauf dispositions particulières liées à la ZPPAU (ou future AMVAP), les constructions et installations devront respecter les principes suivants :

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.

Les bâtiments annexes doivent être construits avec les mêmes techniques que le bâtiment principal ou en pierre de pays.

Les imitations de fours anciens sont autorisées dans la mesure où ceux-ci conservent les caractéristiques traditionnelles de ces ouvrages.

Dans les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux :
Le niveau du plancher du rez-de-chaussée peut 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

11.1. Volumétrie

- Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant. L'épaisseur des constructions sera donc faible et les pignons ne pourront excéder 9,5 m.
- Les raccords entre les volumes se feront selon la logique de couverture en tuiles "tige de botte", c'est-à-dire en évitant le plus possible les noues.
- Les surélévations, les modifications et les extensions éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.
- Les escaliers extérieurs seront réalisés en maçonnerie enduite et peinte en blanc ou en pierre du pays à l'exclusion de tout autre matériau. Ils seront pleins et implantés soit le long d'une façade ou pignon soit en limite séparative. Les mains courantes seront de préférence métallique traditionnel de l'île, ou à défaut, en maçonnerie, enduite avec une épaisseur de 0,25m minimum.

11.2. Toitures

- 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.
- A l'exception de la zone Ube, une souche de cheminée, en maçonnerie ou brique, sera exigée par logement, placée sur un des pignons du bâtiment principal ou sur l'axe du faîtage. Son aspect devra s'inspirer des méthodes traditionnelles de l'Île de Noirmoutier, décrite à la page 43 de la plaquette Habiter l'Île. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à usage d'activités autorisés dans la zone.
- La pente de la couverture sera comprise entre 28 et 35%.
- Les toitures en croupe seront tolérées aux angles des rues et en cas de maison isolées ou en retrait.
- Les débordements de toiture en pignon sont interdits. Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,14 m en moyenne) et composés d'une tuile d'égout rond en saillie sur une corniche en maçonnerie enduite, en pierre ou en brique. La tuile couvrante au bas de pente sera pigeonnée au mortier de ciment.
- Les toits terrasses, non accessibles, pourront être admis, hors bâtiment principal, s'ils constituent un élément de liaison entre 2 parties de bâtiments, dans la limite de 15 m².
- Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou tuiles d'aspect similaire (c'est-à-dire une courante et une couvrante ronde). Elles seront de teinte claire et nuancée, en harmonie avec les toits environnants. Les tuiles uniformément rouges ou brunes, ainsi que les tuiles béton ou synthétiques sont interdites. Les tuiles mécaniques sont interdites, sauf en cas d'extension de bâtiment existant couvert par ce type de matériau, dans ce cas la pente du toit sera identique à celle de l'existant. Le faîtage des toitures sera scellé au mortier de teinte naturelle. L'ardoise pourra être autorisée dans le cas d'un bâtiment détruit après sinistre ou en extension de bâtiment existant couvert en ardoise.

- Les noues et les croupes seront interdites sur les constructions neuves
- 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.
- Des trappes de toit seront autorisées si elles sont rendues nécessaires pour la mise en sécurité de locaux, en application des dispositions du PPRL
- Des fenêtres de toit seront autorisées sous réserve qu'elles soient incluses dans le plan de la toiture, sans saillie ni débordement, et que la surface couverte par les dites fenêtres reste marginale par rapport à l'ensemble de la toiture.

11.3. Ouvertures

- Elles seront de proportions plus hautes que larges. Toutefois, des baies-vitrées de proportions différentes pourront être autorisées dans la mesure où elles s'intégreraient harmonieusement à la composition de la façade (entrecoupées de meneaux à minima).
- Dans les bâtiments d'habitation, une ouverture de type panoramique, non visible depuis l'espace public, pourra être admise (pièce cuisine par exemple).
- En cas d'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée.
- Les imitations d'œil de bœuf sont interdites.
- Les appuis de fenêtre ne seront pas en saillie, ni recouvert de carrelage.
- Les vérandas et verrières sont autorisées si elles sont maçonnées en soubassement. Elles sont interdites à l'étage dans tous les cas de figure.

11.4. Matériaux et coloris

- Les façades seront peintes en blanc (proche RAL 9010). 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.
- Un parement en pierre ou bardage bois pourra être admis sur des parties annexes de bâtiment. Pour les maçonneries de pierre, seule la pierre de pays est autorisée.
- Les menuiseries seront de forme simple, et peintes avec des couleurs harmonieuses (et non vernies). Il conviendra à ce sujet de s'inspirer des recommandations de la plaquette 'Habiter l'ile de Noirmoutier ». 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 volets roulants ou coulissants, sur les ouvertures visibles depuis l'espace public, sont interdits.
- Les gouttières blanches sont interdites, elles seront d'aspect zinc ou alu.

11.5. Sous-sols

- Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés. La saillie par rapport au terrain naturel pourra être majorée jusqu'à 1m, pour respecter strictement un rehaussement prescrit par le PPRL.
- Tout talutage est interdit.

11.6. Clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture seront éventuellement imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé…)
En cas de clôture située en limite avec une parcelle naturelle ou agricole non bâtie, celle-ci devra être végétale (haies vives, grillage doublé de haies vives, barrières en bois ajourée) ou constituée d'un mur en pierre. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

- **À l'alignement des voies et emprises publiques :**

  A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1.20m.

  La hauteur des clôtures de haies vives composées d'essences variées et locales n'est pas réglementée.

  Des hauteurs et des types différents seront exceptionnellement et ponctuellement admis lorsque les projets le justifieront.

- **En limites séparatives :**

  En limites séparatives, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m.

  La hauteur des clôtures de haies vives composées d'essences variées et locales n'est pas réglementée.

  En cohérence avec la hauteur des murs séparatifs existants en pierre, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

  Des hauteurs et des types différents pourront être ponctuellement admis lorsque les projets le justifieront.

11.7. Devantures commerciales :

- Les devantures commerciales doivent respecter le volume et l'architecture de la maison où elles sont intégrées et ne pas créer d'impact visuel dominant l'aspect architectural de l'édifice.
- Pour garantir l'aspect esthétique des vitrines commerciales et favoriser le maintien des commerces à l'année, il est préconisé que les façades, issues ou non de la division de bâti existant à usage de commerce, présentent une largeur minimale de 6 mètres.
- Sont autorisés les matériaux naturels (bois peint, la pierre de pays), et l'aluminium laqué.
- Les stores bannes devront être intégrés dans la composition de la façade et les parois latérales s'il y en a, ainsi que les fermetures de façade devront être transparentes.
- Les enseignes doivent être de dimensions raisonnables, en proportion avec le bâtiment, de préférence en bois peint et lettres de teinte non criardes ou par des panneaux en ferronnerie pour les enseignes drapeaux, à l'exclusion de toute inscription en matériau plastique.

11.8. Energies renouvelables

- Les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction devra être particulièrement soignée : sans sur-épaisseur, centré dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.
- Les éoliennes sont autorisées sous réserve qu'elles ne dépassent pas 12 mètres à partir du sol avant travaux.

11.9. Abris de jardin

- Les abris de jardin n'excédant pas 10 m² de surface de plancher peuvent être construits en bois (obligatoirement peints dans des teintes blanches, grises ou noires, à l'exception du secteur UCn / UCnho, où les abris de jardin devront s'intégrer à leur environnement ; le bois verni y est interdit).

ARTICLE UC 12 / Stationnement

12.1. Exigences pour les véhicules motorisés

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

- *Normes*

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

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre de places requises**
Logement	2 places de stationnement par logement (hors garage)
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 2 chambres ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières
Commerce, artisanat	1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher
Bureaux	2 places de stationnement par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o 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.

Dans le cas d'un lotissement et à partir d'un minimum de 4 lots le constituant, un stationnement supplémentaire commun à deux lots devra être intégré à l'opération.

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.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

En cas de transformation de garage à l'usage d'habitation, un stationnement devra être obligatoirement prévu sur la parcelle concernée.

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*

Les groupes de garages ou aires de stationnement doivent être disposées 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. Cependant deux accès (une entrée et une sortie) pourront ponctuellement et exceptionnellement être admis si les caractéristiques particulières du terrain le justifient ou pour des raisons de sécurité.

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

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale pour la mise en place d'un stationnement sur une parcelle, le report de ce stationnement sur un terrain situé à moins de 200 m du projet pourra être autorisé, sous réserve de la justification de sa pérennité.

12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

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

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

- Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UC 13 / 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 et de réduire les pics thermiques.

13.1. Règle qualitative

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences équivalentes.
Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette "Agissons sur notre paysage".

Le choix d'essences locales sera recherché.

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 des pampas
- Baccharis halimifolia

13.2. Règle quantitative

Les surfaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagées en espaces paysagers comportant des arbres de haute tige (cf. article UC 9 relatif à l'emprise au sol maximale pour les constructions).

Les aires de services, dépôts seront entourés d'un écran de verdure pour faciliter leur intégration paysagère.

De plus, dans le secteur à protéger pour des motifs d'intérêt écologique n°3 reporté au document graphique :

- 70% de la superficie des terrains devra être maintenue en espaces libres non imperméabilisés.

13.3. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 14 / Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de règle particulière.