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.

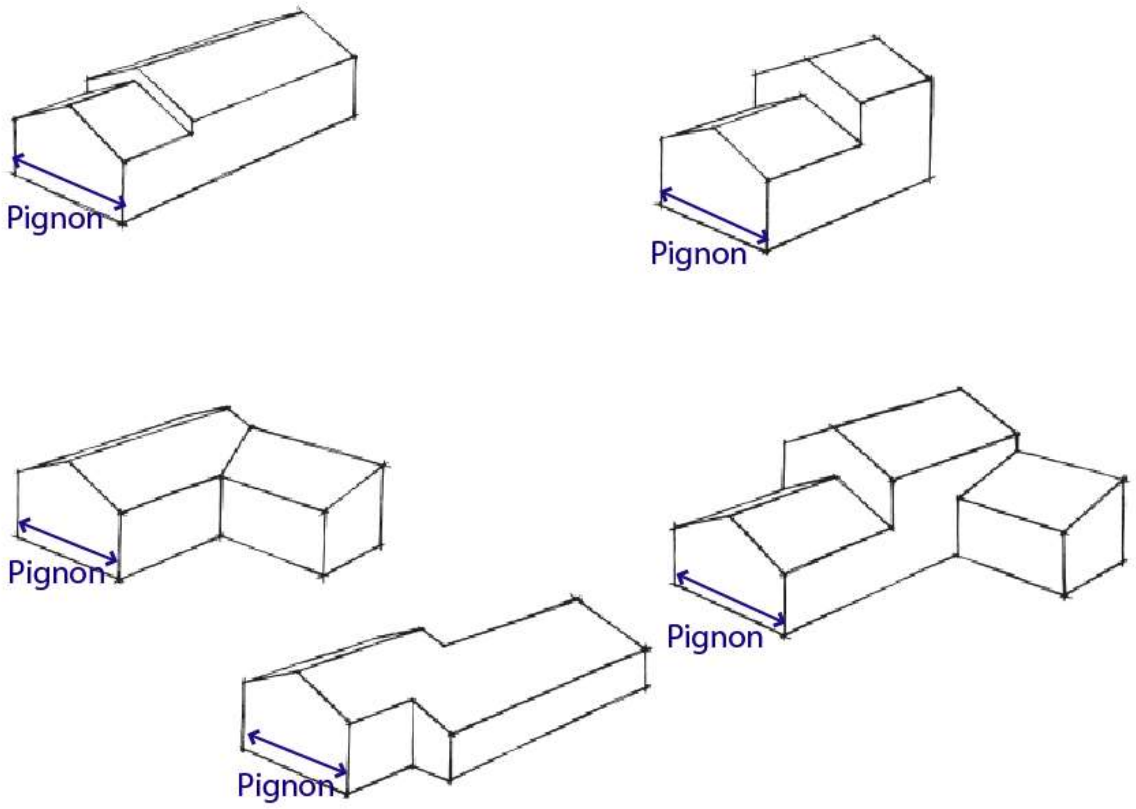
Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.

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 ».

5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone UI

Cette zone se divise en deux secteurs :

- UIa qui comprend des terrains équipés, destinés à l'accueil d'activités économiques.

- UIc qui comprend des terrains équipés, destinés à l'accueil d'activités commerciales.

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

Rappel

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

Article UI 1 / Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UI, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et les piscines.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les hébergements hôteliers, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, ainsi que les établissements d'hébergement touristique s'y apparentant tels que définis dans les dispositions générales (sauf celles existantes à la date d'approbation du PLU).
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).
- Le comblement de marais ou de fossés existants.

Dans le secteur UIa, sont interdits :

- Les constructions à caractère commercial.
- Le changement de destination des constructions à usage artisanal au bénéfice du logement, des activités libérales ou commerciales.

Dans le secteur UIc, sont interdits :

- Les constructions à caractère artisanal.
- Le changement de destination des constructions à usage commercial à tout autre bénéfice.

Article UI 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.

Dans le secteur UIa, sont autorisées :

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

Dans le secteur UIc, sont autorisées :

- Les constructions et activités à caractère commercial.
- Les extensions mesurées des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Article UI 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 constructions, 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 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.

En outre, les portails et les accès sur les pistes cyclables sont interdits.

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 UI 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 par des canalisations souterraines 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.
Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- *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.

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, un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, en attente de collecte, 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 I5 / Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UI6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières liées à la ZPPAU (ou future AMVAP), toute construction nouvelle doit être implantée par rapport à l'alignement des différentes voies dans les conditions suivantes :

- **RD** : selon un recul minimal de 5 mètres
- **Autres voies** : soit à l'alignement soit selon un recul minimal de 5 mètres

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

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

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives en tout point de la construction d'au moins 5 mètres.

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 publics pourront être implantés différemment suivant leur nature.

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

Sauf dispositions particulières liées à la ZPPAU (ou future AMVAP) :
Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres. Les bâtiments annexes suivent la même règle.

ARTICLE UI 9 / Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 60%.

Des dérogations pourront être autorisées à cette règle pour permettre des aménagements liés à la mise en sécurité des personnes, dans la limite des surfaces maximales prescrites par le PPRL.

ARTICLE UI 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) :
La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage.

ARTICLE UI 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.

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.

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. 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.

11.2. 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.

11.3. 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 faitage devra correspondre au sens de faitage des constructions avoisinantes.
- La pente de la couverture sera comprise entre 15 et 35%.
- Les toitures seront réalisées de manière privilégiée en tuiles ou en fibrociment de teinte naturelle. Toutefois, d'autres systèmes d'étanchéité pourront être autorisés.
- Les toitures terrasses seront autorisées.
- 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.

11.4. Matériaux et coloris

- Les parois verticales pourront être réalisées soit en maçonnerie enduite et peinte, soit en bardage (de préférence en bois obligatoirement peint). Les tôles galvanisées sont interdites.
- Les teintes devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

11.5. Clôtures

- 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 édifiée 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.

- Sont autorisées :

	À l'alignement de la voie	**En limite séparative**
Mur / muret	- mur ou muret en maçonnerie enduite et peinte en blanc, ou en pierres de pays apparentes en harmonie avec le bâtiment principal, doublé d'une haie végétal éventuellement, d'une hauteur maximale de 1 m.	- mur ou muret en maçonnerie enduite et peinte en blanc, ou en pierres de pays apparentes en harmonie avec le bâtiment principal, doublé d'une haie végétal éventuellement, d'une hauteur maximale de 1,80 m.
Grillage	- grille ou grillage d'une hauteur maximale de 2 m, noyé dans de la végétation.	
Talus	/	
Brande	/	

11.6. Enseignes

- Sur une façade par établissement : 20% maximum de la surface de la façade servant de support. Sur les autres façades de l'établissement : 2 m² maximum par façade.

- Sont interdits : les enseignes lumineuses ainsi que tout débordement par rapport à l'égout du toit, ou des clôtures servant de support.

11.7. 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.

ARTICLE UI 12 / Stationnement

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 :

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

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

- *Modalités de réalisation*

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 16.5 m², y compris les accès pour la première place, et de 12,5 m² pour les suivantes.

ARTICLE UI 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 comprenant si possible des arbres de haute tige (cf. article UI 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.

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 UI 14 / Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de règle particulière.