



Département de la Vendée (85)

**Commune de
Noirmoutier-en-l'Île**

PLAN LOCAL D'URBANISME

3a. Règlement

<i>Prescription</i>	<i>Arrêt</i>	<i>Approbation</i>
		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
01.02.2011	15.05.2012	

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**rbaliser (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 réglemente. 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 arêtières, 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 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 meublées 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.

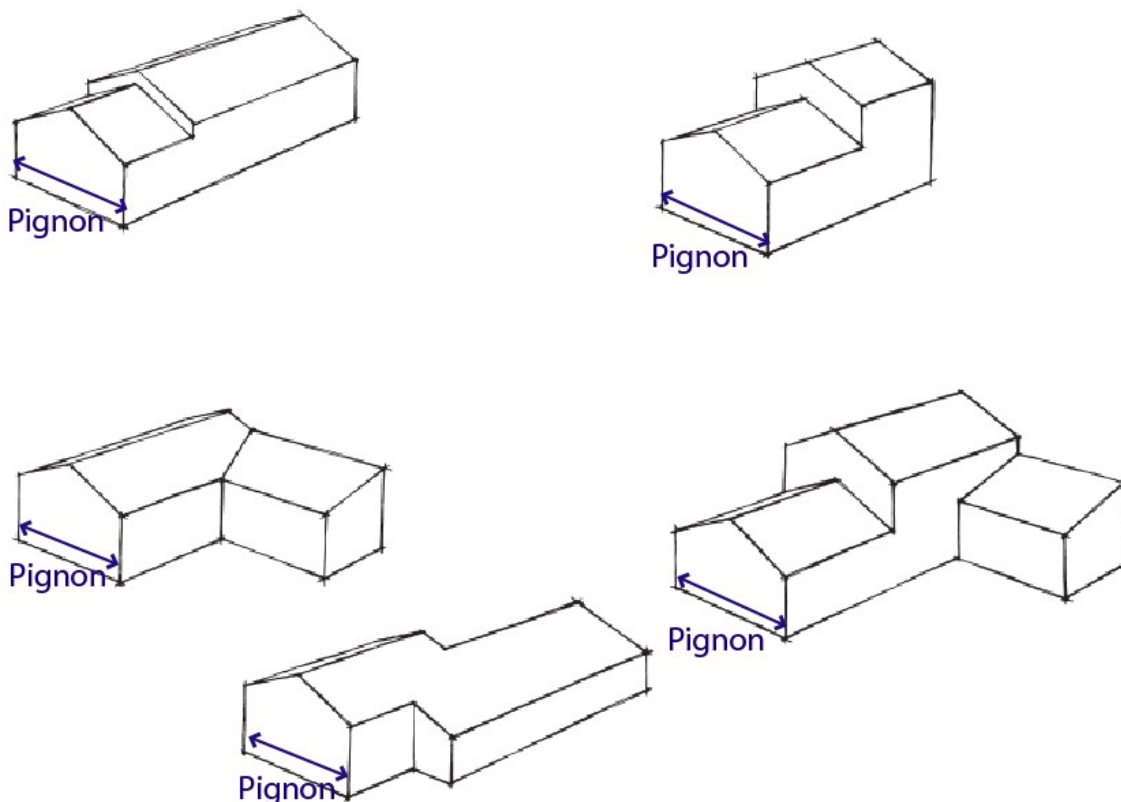
Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.

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'Île ».

Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

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

Cette zone comprend les secteurs UAa et UAb différenciés par la hauteur des constructions. Ces secteurs sont présents au centre-bourg de la commune et à l'Herbaudière. Elle comprend également des sous-secteurs UAaho et UAbho 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 UA 1 / Occupations et utilisations du sol interdites :

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

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier mixte à dominante d'habitat.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers, notamment les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA 2.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes en mode d'hébergement, quelle qu'en soit la durée.
- Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).
- 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.
- Les éoliennes.

Au sein des sous-secteurs UAaho et UAbho :

- Le changement de destination des établissements hôteliers

Article UA 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 la zone UA 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 constructions à usage d'activités (commerciales, artisanales, hébergements hôteliers, etc.) sous réserve d'être compatible avec l'habitat.
- Les groupes de garages sous réserve d'être compatible avec l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances (odeur, pollution, bruit, effet de masque...), et à condition que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances éventuelles soient prises,
 - Que les nécessités de leur fonctionnement (lors de leur ouverture comme à terme), soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements,
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

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

- Les équipements afférents à la gestion du domaine public maritime (phares, balises...), sous réserve d'être nécessaires.
- Les annexes et garages sous réserve d'être construits soit en même temps soit postérieurement à la construction à usage d'habitation principale.
- 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 UA 11.

- Toute opération supérieure à 15 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux.

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

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

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

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

- 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 (UA 2) et si la topographie et le projet l'exigent.
- Les bassins d'orage nécessaires à la gestion des eaux pluviales

Article UA 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.

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 UA 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 niveau 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 UA 5 / Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6.1. Voies publiques

Sauf dispositions particulières liées à la ZPPAU (ou future AMVAP), les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées :

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

6.2. Voies privées

Sauf dispositions particulières liées à la ZPPAU (ou future AMVAP), les dispositions ci-dessus (6.1) s'appliquent également à ce type de voies lorsqu'elles desservent 4 logements et plus. Pour les parcelles jouxtant un passage en indivision ou un accès privé desservant jusqu'à 3 lots, la limite sera considérée comme une limite séparative et les règles de l'article UA7 pourront s'appliquer.

6.3. 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 6.2) 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 (6.1 et 6.2).

6.4. 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 UA 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

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

Sur une profondeur maximale de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions ne devront pas avoir une largeur de pignon supérieure à 9,5 mètres et seront principalement implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois :

- des implantations différentes pourront être autorisées, en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angles, façade sur rue supérieure à 10 mètres) ;
- des largeurs de pignons supérieures à 9,5 mètres seront possibles dans la limite des largeurs de pignons voisins existants.

Dans les cas où les constructions ne jouxteraient par les limites séparatives, les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un retrait minimum de trois mètres ($L = H/2$ avec 3 mètres minimum).

7.2. Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale

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

Au-delà de la profondeur de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres et ce de manière à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins ($L = H$ avec 3 mètres minimum).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure 3,50 mètres,
- si le projet jouxte une construction existante, de valeur ou en bon état, dans ce cas il sera autorisé le même épannelage,
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

7.3. Piscines

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Leurs bassins devront également être implantés à au moins 2 m des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 9 / Emprise au sol

- **Pour les terrains de moins de 250 m², ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les constructions à destination d'hébergement hôtelier**, il n'est pas fixé de règle particulière.
- **Pour les autres terrains**, l'emprise au sol maximum est fixée à 80% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol autorisée peut être majorée jusqu'à 50% pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation de type logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

- 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 UA 10 / Hauteur maximale des constructions

10.1. Règles de calcul de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans tous les cas, l'épannelage existant (profil) du terrain devra être respecté.

Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine.

10.2. Hauteurs des constructions dans la bande de construction principale

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

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

- 8,3 mètres en zone UAa / UAaho
- 5,3 mètres en zone UAb / UAbho (pouvant être majorée jusqu'à 5,8 mètres, proportionnellement au rehaussement du premier niveau imposé par le PPRL)

Toutefois, si le projet jouxte une construction existante, de valeur ou en bon état, dans ce cas il sera autorisé le même épannelage.

10.3. Hauteurs des constructions au-delà de la bande de construction principale

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

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

- Pour les constructions en retrait des limites séparatives, la hauteur de la construction sera de 5,3 mètres maximum mesurée à l'égout de toiture et le prospect par rapport à la limite séparative sera au minimum de $L = H$, où L est supérieur à 3 mètres.
Pour rappel (article UA 7) : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres et ce de manière à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins ($L = H$).
- Pour les constructions dont l'implantation est autorisée en limite séparative, la hauteur de la construction au droit de cette limite est fixée à 3,5 mètres maximum ou, si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, dans ce cas il sera autorisé le même épannelage.
Pour rappel (article UA 7) : Au-delà de la bande de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, [...] les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure 3,50 mètres.

10.4. Autres règles de hauteur (annexes, murs écrans, piscines)

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

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 UA 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. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à usage d'activités autorisés dans la zone.
- 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. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à usage d'activités autorisés dans la zone.

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.
- 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 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 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 toitures terrasses seront autorisées dans la mesure où elles ne sont pas sur le volume principal et qu'elles ne sont pas accessibles.
- 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'île 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. Énergies 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 seront interdites.

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).

ARTICLE UA 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.

o Normes

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

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
Logement	1 place de stationnement par logement
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 m ² de surface de plancher
Bureaux	2 places de stationnement par tranche commencée de 100 m ² de surface de plancher

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

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

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 d'un garage à l'usage d'habitation, une nouvelle place de stationnement devra être obligatoirement prévue en compensation 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 toutes les constructions listées ci-dessous, 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 UA 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 "Agiçons 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 (cf. article UA 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 UA 14 / Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de règle particulière.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

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

Cette zone comprend les secteurs UBa, UBb et UBe différenciés par le coefficient d'emprise au sol et la hauteur des constructions. Elle comprend également des sous-secteurs UBaho et UBeho 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 UB 1 / Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier mixte à dominante d'habitat.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers, notamment les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes en mode d'hébergement, quelle qu'en soit la durée, étant précisé que l'aire de stationnement de la mairie annexe de l'Herbaudière n'entre pas dans cette catégorie.
- 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 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...

Au sein des sous-secteurs UBaho et UBeho

- Le changement de destination des établissements hôteliers

Article UB 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 la zone UB 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 constructions à usage d'activités (commerciales, artisanales, hébergements hôteliers, etc.) sous réserve d'être compatible avec l'habitat.
- Les groupes de garages sous réserve d'être compatible avec l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances (odeur, pollution, bruit, effet de masque...), et à condition que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances éventuelles soient prises,
 - Que les nécessités de leur fonctionnement (lors de leur ouverture comme à terme), soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements,
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

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

- Les équipements afférents à la gestion du domaine public maritime (phares, balises...), sous réserve d'être nécessaires.
- Les annexes et garages sous réserve d'être construits soit en même temps soit postérieurement à la construction à usage d'habitation principale.
- 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 UB 11.
- Dans toute la zone UB, à l'exception du secteur UBe : Toute opération supérieure à 15 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux.
Dans le cas où le pourcentage minimum fixé ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements sociaux à réaliser sera :
 - le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
 - le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.*Exemple : 20% de logements sociaux pour une opération de 27 logements = 5.4, soit 5 logements sociaux à réaliser.*
Exemple : 20% de logements sociaux pour une opération de 28 logements = 5.6, soit 6 logements sociaux à réaliser.
- 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 (UB 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

Article UB 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.

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 UB 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 13331-1-2 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 UB 5 / Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6.1. Voies publiques

6.1.1 Dans les secteurs UBa / UBaho et UBb :

Sauf dispositions particulières liées à la ZPPAU (ou future AMVAP), les constructions devront être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en recul et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même recul par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en recul pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.
- Quand la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que murs, porches...
- Lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissement permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- ou avec un recul minimal de 2 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.

6.1.2. En secteur UBe / Ubeho

Sauf dispositions particulières liées à la ZPPAU (ou future AMVAP), les constructions pourront être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies afin de favoriser la création d'un paysage urbain.

6.2. Voies privées

Sauf dispositions particulières liées à la ZPPAU (ou future AMVAP), les dispositions ci-dessus (6.1.1.) s'appliquent également à ce type de voies lorsqu'elles desservent 4 logements et plus.

Pour les parcelles jouxtant un passage en indivision ou un accès privé desservant jusqu'à 3 lots, la limite sera considérée comme une limite séparative et les règles de l'article UB7 pourront s'appliquer.

6.3. 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 6.2) 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 (6.1 et 6.2).

6.4. 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 UB 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans les secteurs UBa / UBaho et UBb :

7.1.1. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

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

Sur une profondeur maximale de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions ne devront pas avoir une largeur de pignon supérieure à 9,5 mètres et seront principalement implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois :

- des implantations différentes pourront être autorisées, en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angles, façade sur rue supérieure à 10 mètres) ;
- des largeurs de pignons supérieures à 9,5 mètres seront possibles dans la limite des largeurs de pignons voisins existants ;

Dans les cas où les constructions ne jouxteraient par les limites séparatives, les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un retrait minimum de trois mètres ($L = H/2$ avec 3 mètres minimum).

7.1.2. Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale

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

Au-delà de la profondeur de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives de tout point de la construction au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres et ce de manière à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins ($L = H$ avec 3 mètres minimum).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure 3,50 mètres,
- si le projet jouxte une construction existante, de valeur ou en bon état, dans ce cas il sera autorisé le même épannelage,
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

7.2. Dans le secteur UBe / UBeho :

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

- **Soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives** de tout point de la construction d'un minimum de 3 mètres.
- **Soit en limites séparatives :**
 - 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 faîtage.
 - S'il s'agit d'un mur droit : 3,3 mètres au faîtage.
 - S'il s'agit d'un égout de toiture : 3,1 mètres dans ce cas.

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

7.3. Piscines

Dans la zone UB, l'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Leurs bassins devront également être implantés à au moins 2 m des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UB 9 / Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et piscines est fixée à :

- **en secteur UBa / UBaho** : 70%
- **en secteurs UBb et UBe / UBeho** : 40%

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions à destination d'hébergement hôtelier.

L'emprise au sol autorisée peut être majorée jusqu'à 50% pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation de type logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

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 UB 10 / Hauteur maximale des constructions

10.1. Règles de calcul de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans tous les cas, l'épannelage existant (profil) du terrain devra être respecté. Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine.

10.2. Dans les secteurs UBa / UBaho et UBb

10.2.1. Hauteurs des constructions dans la bande de construction principale

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

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

- 5,8 en zone UBa / UBaho
- 5,3 mètres en zone UBb (pouvant être majorée jusqu'à 5,8 mètres, proportionnellement au rehaussement du premier niveau imposé par le PPRL)

Toutefois, si le projet jouxte une construction existante, de valeur ou en bon état, dans ce cas il sera autorisé le même épandage.

10.2.2. Hauteurs des constructions au-delà de la bande de construction principale

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

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

- Pour les constructions en retrait des limites séparatives, la hauteur de la construction sera de 5,3 mètres maximum mesurée à l'égout de toiture et le prospect par rapport à la limite séparative sera au minimum de $L = H$, où L est supérieur à 3 mètres.
Pour rappel (article UB 7) : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres et ce de manière à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins ($L = H$).
- Pour les constructions dont l'implantation est autorisée en limite séparative, la hauteur de la construction au droit de cette limite est fixée à 3,5 mètres maximum ou, si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, dans ce cas il sera autorisé le même épandage.
Pour rappel (article UB 7) : Au-delà de la bande de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, [...] les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure 3,50 mètres.

10.3. Dans le secteur UBe / UBeho

Les hauteurs des constructions ne pourront excéder :

- **Pour les constructions respectant un retrait par rapport aux limites séparatives :** 8,3 mètres à l'égout de toiture.
- **Pour les constructions édifiées en limite séparative :** les hauteurs sont définies au 7.2. de l'article UB7.

10.4. Autres règles de hauteur (annexes, murs écrans, piscines)

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

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 UB 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. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à usage d'activités autorisés dans la zone.
- 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. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à usage d'activités autorisés dans la zone.

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'île 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 seront interdites.

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).

ARTICLE UB 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	En secteur UBa / UBaho et UBb : 2 places de stationnement par logement En secteur UBe / UBeho : 1 place de stationnement par logement
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 m ² de surface de plancher
Bureaux	2 places de stationnement par tranche commencée de 100 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

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

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 0,75 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 UB 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 (cf. article UB 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 UB 14 / Coefficient d'Occupation des Sols
--

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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 Beaupaire) 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 comprennent 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 compatibles avec l'habitat.
- Les groupes de garages sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances (odeur, pollution, bruit, effet de masque...), et à condition que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances éventuelles soient prises,

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

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

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 édifiées :

- **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 intérieures 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 :
 - o 60% pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier
 - o 40% pour les autres constructions
- En secteur UCa / UCaho :
 - o 50% pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier
 - o 30% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface de 600 m² ou plus
 - o 20% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface inférieure à 600 m²
- En secteur UCb :
 - o 20% pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier
 - o 20% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface de 1000 m² ou plus
 - o 10% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface inférieure à 1000 m²
- En secteur UCc :
 - o 15% pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier
 - o 15% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface de 3000 m² ou plus
 - o 10% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface inférieure à 3000 m²
- En secteur UCd :
 - o 10% pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier
 - o 10% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface de 5000 m² ou plus
 - o 5% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface inférieure à 5000 m²
- En secteur UCn / UCnho :
 - o 35% pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier
 - o 11% pour les autres constructions situées sur des terrains présentant une surface de 3000 m² ou plus
 - o 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:

- o 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.
- o 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'île 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 m ² de surface de plancher
Bureaux	2 places de stationnement par tranche commencée de 100 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

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

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 "Agiissons 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.

4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

Il s'agit d'une zone d'équipements structurants d'intérêt collectif. 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 UE 1 / Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UE et ses sous-secteurs sont interdit(e)s :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées en UE2.
- Les lotissements à usage 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 UE 2.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de matériaux à l'air libre.
- 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...

- 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).

Article UE 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 la zone UE sont autorisé(e)s :

- Les constructions et installations nouvelles, l'aménagement et l'extension de constructions ou installations existantes, sous réserve d'être liés et nécessaires aux équipements autorisés dans la zone.
- Les logements de fonction et l'aménagement ou l'extension limitée des logements de fonction existants sous réserve d'être nécessaires aux équipements autorisés dans la zone et ne pas être de nature à compromettre l'aménagement de la zone.
- 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 UE 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 (UE 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

Article UE 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 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 UE 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 d'eaux usées et les eaux de bassin devront, après traitement, être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

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, 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 UE5 / Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE6 / 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 devront être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou avec un recul minimal de 2 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.

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 (6.1).

6.3. Piscines

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

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

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

- **Soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives** en tout point de la construction d'un minimum de 3 mètres avec un prospect de $L=H/2$.
- **Soit en limites séparatives** sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

L'implantation des bassins des piscines devra respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 9 / Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 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), les hauteurs des constructions ne pourront excéder :

- **Pour les constructions respectant un retrait par rapport aux limites séparatives :** 8,3 mètres à l'égout de toiture.
- **Pour les constructions en limites séparatives :** 5,8 mètres au faitage.

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 UE 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 et en continuité avec le bâti avoisinant. L'épaisseur des constructions sera donc faible et les pignons ne pourront excéder 9,5 m
- 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 faitage devra être parallèle au plus grand côté de la construction exception faite des petits bâtiments pouvant se situer en appentis contre une autre construction ou contre une clôture. En tout état de cause, le faitage devra correspondre au sens de faitage des constructions avoisinantes.
- La pente de la couverture sera comprise entre 28 et 35%.
- 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

- Ils seront identiques à ceux utilisés pour les constructions en secteur urbain de la commune, tant pour les maçonneries, toitures, percements, menuiseries que pour les couleurs.

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, d'une hauteur maximale de 1,20m.	- mur ou muret en maçonnerie enduite et peinte en blanc, ou en pierres de pays apparentes en harmonie avec le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,80m.
Grillage	- grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie végétale.	
Talus	- Talus suivant les techniques anciennes, d'une hauteur maximale de 0,80 m	
Brande	/	

11.6. 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 UE 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
Constructions et établissements	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

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

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 UE 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 des arbres de haute tige (cf. article UE 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 UE 14 / Coefficient d'Occupation des Sols
--

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

o 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.

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

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

◦ 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.

6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Caractère de la zone UP

Le secteur UP est réservé à l'implantation d'équipements et de constructions liées aux activités portuaires et maritimes.

Il se subdivise en plusieurs secteurs :

- Secteur du Boucaud :
 - Un **secteur UPa** réservé aux activités économiques liées au port patrimonial de Noirmoutier, et comprend les sous-secteurs **UPa1, UPa2, UPa3, UPa4**.
 - Un **secteur UPb** réservé aux activités utilisant l'eau salée (zone centrale du Boucaud)
- Port de l'Herbaudière
 - Un **secteur UPc** réservé aux activités liées au port de pêche de l'Herbaudière,
 - Un **secteur UPd** (port de plaisance de l'Herbaudière) réservé aux bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci et qui comprend **UPd1** (réservé à des activités commerciales, à l'administration du port de plaisance, à l'animation sportive, la formation, aux activités nautiques) et **UPd2** (affecté à des activités artisanales, aux ateliers, entrepôts et garages du port de plaisance et aux sanitaires publics).

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 UP 1 / Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Up, sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation et les piscines, à l'exception de celles mentionnées à l'article UP 2.
- Les lotissements à usage 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 UP 2.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers
- La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les constructions à usage commercial, à l'exception de celles mentionnées à l'article UP2.
- Les dépôts de matériaux à l'air libre.
- Les annexes et garages 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).

- Dans les secteurs UPd (1 et 2), les établissements artisanaux susceptibles du fait de leur activité de créer des nuisances ou des dangers inadmissibles pour les habitations riveraines.

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

2.1. En secteur UPa, sont autorisées :

- Les activités liées au port,
- Les extensions d'activités existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des habitations existantes et leurs annexes,

2.2. En sous-secteur UPa1 et UPa2, sont autorisées :

- les activités réservées à la construction et à la réparation navale traditionnelle, ainsi que les constructions liées à l'accueil et au fonctionnement du Port Patrimoine.

2.3. En sous-secteur UPa3, sont autorisées :

- les activités permettant la valorisation et la découverte du patrimoine local (Port, Marais, Musée...)

2.4. En sous-secteur UPa4, sont autorisées :

- l'ensemble des trois salorges situées sur le port, sera conservé ou reconstruit en s'inspirant de leurs caractéristiques architecturales. Elles seront destinées à l'accueil d'activités artisanales ou culturelles liées à la tradition et à l'histoire du port de Noirmoutier.

2.5. En secteur UPb, seules sont autorisées :

- les activités utilisant l'eau salée et sous réserve d'un fonctionnement hydraulique autonome en eau salée.

2.6. En secteurs UPc, UPd (1 et 2), sont autorisés, sous réserve de l'avis favorable des services maritimes :

- Les constructions à caractère industriel, artisanal et commercial sous réserve d'être liées aux activités du port de pêche pour le secteur UPc et du port de plaisance pour le secteur UPd, UPd1 et UPd2.
- Dans le secteur UPd, les logements de fonction sont admis sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du port et d'être intégrés au bâtiment liés au fonctionnement du port de plaisance.
- Dans le sous-secteur UPd2, sont admis les activités artisanales, ateliers, entrepôts et garages et les sanitaires publics sous réserve d'être liés au fonctionnement du port de plaisance.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article UP 1 et si la topographie et le projet l'exigent.

Article UP 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.

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 UP 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

o 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.

o 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 niveau 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 UP5 / Superficie minimale des terrains constructibles
--

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UP6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- **En zone UP**, en agglomération, un recul égal ou supérieur à 5 mètres pourra être imposé.
- **En secteurs UPa et UPb** : Les constructions seront implantées de préférence perpendiculairement au quai.
- **En secteur UPd (1 et 2)**, les bâtiments pourront être implantés à l'alignement des voies de desserte intérieures au port de plaisance.

ARTICLE UP 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 UP 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 UP 9 / Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à :

- **En secteurs UPa1 et UPa2** : 1
- **En secteur UPa4** : limité à l'existant. Cependant une majoration de 15% pourra être accordée si le projet le justifie.
- **En sous-secteur UPa3 et secteur UPb** : 0,2
- **En secteurs UPc et UPd** : il n'est pas fixé de règle particulière.

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 UP 10 / Hauteur maximale des constructions

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 maximale des constructions est limitée à :

- **En secteur UPa (1, 2, 3 et 4) et UPb**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9,6 mètres au faitage mesurée par rapport à la cote NGF. Toutefois, les extensions des bâtiments existants ne pourront excéder les hauteurs de ces derniers. Des dispositions particulières pourront être envisagées pour des éléments ponctuels d'intérêt collectif ou touristique.
- **En secteur UPc** : 10 mètres au faitage, conformément à la servitude de visibilité liée à la présence du sémaphore de la Marine Nationale. Cependant, des adaptations pourront être autorisées après accord des services concernés.
- **En secteurs UPd (1 et 2)** : l'existant, à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UP 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.
- Dans le secteur UPd (1 et 2) aucun dépôt de marchandises ne sera autorisé à l'extérieur des bâtiments.

11.2. Volumétrie

En secteur UPa et UPb :

- **Pour les nouveaux bâtiments** : on devra rechercher une architecture reprenant au plus près celle des salorges du port, avec notamment :
 - une volumétrie très parallélépipédique,
 - une toiture de tuiles plates identique à celle des salorges et de même pente,
 - des façades couvertes de clins horizontaux à chevauchement, en bois peint –ou lasuré noir, avec contreforts extérieurs verticaux de forme, de débord et sur un rythme identiques à ceux des salorges.
- **Pour la rénovation de bâtiments existants** : des adaptations à ces règles pourront être admises.

En secteurs UPc et UPd :

- 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.
- Les constructions devront avoir une volumétrie simple.

11.3. Toitures

En secteur UPa et UPb :

- Les toitures devront être en tuiles plates identique à celle des salorges et de même pente.

En secteur UPc et UPd :

- Les toitures seront à deux pentes pour le bâtiment principal.
- Le faitage devra être parallèle au plus grand côté de la construction exception faite des petits bâtiments pouvant se situer en appentis contre une autre construction ou contre une clôture. En tout état de cause, le faitage devra correspondre au sens de faitage des constructions avoisinantes.
- La pente de la couverture sera comprise entre 10 et 35%.
- Les toitures pourront être réalisées en tuiles ou en fibrociment de teinte naturelle. Tout autre système d'étanchéité peut être autorisé.

11.4. Matériaux et coloris

En secteur UPa et UPb :

- Les façades devront être couvertes de clins horizontaux à chevauchement, en bois peint – ou lasuré noir, avec contreforts extérieurs verticaux de forme, de débord et sur un rythme identiques à ceux des salorges.

En secteur UPc et UPd :

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

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.

En secteur UPa et UPb :

- Les clôtures seront constituées d'une haie végétale composée de végétaux adaptés au marais (tamaris, arroche de mer, saule nain, arbousier), éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1.50 m au-dessus du sol naturel.
- Dans tous les autres cas, les autres végétaux notamment les cupressus sont interdits.

En secteur UPc :

- Sont autorisés les grilles ou grillages d'une hauteur maximale de 2,00 m.

En secteur UPd :

- Les clôtures, s'il en existe, tant à l'alignement qu'en limites séparatives, seront constituées d'un muret de hauteur maximum 0,80 mètres, enduit deux faces et peint.

11.6. Enseignes

En secteur UPa et UPb :

- Elles devront respecter les règles suivantes :
 - Elles devront être installées en appui sur le bâtiment ; les enseignes en plein ciel sont interdites ;
 - Leurs dimensions ne pourront excéder 2.00 x3.00 m ;
 - Il ne sera pas installé plus d'un élément de ce type par façade ;
 - Toutes façades confondues, leur nombre ne pourra excéder 2.
- Les néons, bandeaux lumineux, enseignes de marques ainsi que les totems, préenseignes et les panneaux publicitaires sont interdits.
- 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.

En secteur UPc et UPd :

- 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 quelle couleur qu'ils soient et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette ainsi que les totems, les préenseignes ou les publicités.

ARTICLE UP 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
Activités (Pour le personnel)	1 place de stationnement pour 4 emplois
Activités (Pour le fonctionnement de l'établissement)	> de 0 à 500m ² de surface de plancher : 2 places par tranche de 100m ² > au-delà de 500m ² : 1 place par tranche de 100m ²
Bureaux et professions libérales	1 place de stationnement par 20m ² de surface de plancher
Commerces, restaurants, bars	> de 0 à 200m ² de surface de plancher : 5 places par tranche de 100m ² > de 0 à 500m ² de surface de plancher : 6 places par tranche de 100m ² > de 0 à 1000m ² de surface de plancher : 8 places par tranche de 100m ² > de 0 à 3000m ² de surface de plancher : 10 places par tranche de 100m ²

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
Logement	2 places par logement avec un minimum d'1 place par tranche de 60m ² de surface de plancher

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 UP 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 agatea 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 (cf. article UP 9 relatif à l'emprise au sol maximale pour les constructions).

Les 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 UP 14 / Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de règle particulière.

7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone UT

Il s'agit d'une zone réservée à l'hébergement touristique. La zone UT proprement dite, située dans le secteur sensible de par sa situation face à la réserve naturelle de Müllembourg, est destinée à la résidence de tourisme. Réservée à l'accueil touristique, son environnement doit être particulièrement préservé afin de valoriser la zone naturelle voisine. Cette zone de faible densité de construction où le végétal doit continuer à prédominer sur le bâti, la qualité du paysage est en grande partie déterminée par la nature des constructions, des clôtures qui les bordent et de ses espaces végétaux.

La zone UT comprend un secteur UTc spécialement réservé pour l'accueil d'équipements liés aux colonies de vacances que l'on trouve au Vieil et à l'Herbaudière ainsi qu'un secteur UTprl, à vocation de Parc Résidentiel de Loisirs que l'on retrouve à l'est de la commune.

Rappel

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

Article UT 1 / Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur UT, sont interdits :

- Toutes occupations ou utilisations du sol non affectées à la résidence de tourisme.
- Le changement de destination des résidences de tourisme à tout autre bénéfice.
- Les éoliennes.

Dans le secteur UTc, sont interdits :

- Toutes occupations ou utilisations du sol non affectées aux colonies.
- Le changement de destination des constructions à usage de colonie à tout autre bénéfice.
- Les éoliennes.

Dans le secteur UTprl, sont interdits :

- Toutes occupations ou utilisations du sol non compatibles non affectées au Parc Résidentiel de Loisirs.
- Le changement de destination des constructions et installation à usage de Parc Résidentiel de Loisirs à tout autre bénéfice.
- Les éoliennes.

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

En zone UT, sont autorisés :

- Les constructions à usage de résidence de tourisme.
- La reconstruction après sinistre sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments existants ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans dans le respect des règles définies à l'article UT 11.
- Les annexes et garages sous réserve d'être construits soit en même temps soit postérieurement à la construction.
- 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 (UT 2) et si la topographie et le projet l'exigent.

En secteur UTc, sont autorisés :

- Les évolutions du bâti existant affecté à l'accueil des colonies de vacances, ainsi que leur extension mesurée lorsqu'elle est nécessaire à la réalisation des équipements techniques d'accompagnement.

En secteur UTprl, sont autorisés :

- Les installations et constructions qui répondront aux normes et critères de classement en Parc Résidentiel de Loisirs.

Article UT 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 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.

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 UT 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.

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, 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 UT 5 / Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6.1. Voies publiques

Sauf dispositions particulières liées à la ZPPAU (ou future AMVAP), les constructions et murs écrans dont la longueur est limitée à 3 mètres devront être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en recul et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même recul par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en recul pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.
- Lorsqu'il existe un mur de clôture de valeur sur les venelles en particulier.

6.2. Voies privées

Sauf dispositions particulières liées à la ZPPAU (ou future AMVAP), les dispositions ci-dessus (6.1) s'appliquent également à ce type de voies lorsqu'elles desservent 4 constructions et plus.

Pour les parcelles jouxtant un passage en indivision ou un accès privé desservant jusqu'à 3 lots, la limite sera considérée comme une limite séparative et les règles de l'article UT7 pourront s'appliquer.

6.3. 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 6.2) 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 (6.1 et 6.2).

6.4. 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 UT 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions particulières liées à la ZPPAU (ou future AMVAP), les constructions devront respecter un recul minimum en tout point de la construction au moins égal à la hauteur des constructions par rapport aux limites séparatives, sans que ce recul puisse être inférieur à 3 mètres (L=H avec 3 mètres minimum).

L'adossement de constructions de petite dimension en limite séparative (moins de 3,8 de hauteur à l'aplomb de la limite et moins de 9 mètres de longueur sur la limite) peut aussi 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 cas de construction en surélévation d'un mur de pierres existant, celle-ci sera réalisée en pierres à l'identique de l'existant.

L'implantation des bassins des piscines devra respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UT 9 / Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et piscines est fixée à 25%. Des dérogations pourront être autorisées dans le cas de créations d'équipements techniques d'accompagnement nécessaires à des mises aux normes, sans pouvoir excéder 100m² au total.

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 UT 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 5,3 mètres et le prospect par rapport aux limites séparatives est limité à $L=H$ où L doit être égal ou supérieur à 3 mètres.
- **Pour les constructions édifiées en limite séparative** : les hauteurs sont définies à l'article UT7.

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

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 UT 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 constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

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 faitage 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.
- 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 faitage. Son aspect devra s'inspirer des méthodes traditionnelles de l'Île de Noirmoutier, décrite à la page 43 de la plaquette Habiter l'Île.
- 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 toitures terrasses seront autorisées dans la mesure où elles ne sont pas sur le volume principal et qu'elles ne sont pas accessibles.
- 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 faitage 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 gouttières en PVC seront interdites. Les égouts de toiture prendront la forme de gouttière pendante ou de dalle nantaise, de couleur zinc.
- 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, les baies-vitrés aux proportions différentes seront autorisées dans la mesure où elles s'intégreraient harmonieusement à la composition de la façade (entrecoupées de meneaux à minima).
- En cas d'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée.
- 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 s'inspireront des préconisations de la plaquette « habiter l'île de Noirmoutier ». Les vérandas et verrières seront interdites à l'étage dans tous les cas de figure.

11.4. Matériaux et coloris

- Les maçonneries seront uniformément enduites, sauf pour les murs en pierre du pays. L'enduit sera obligatoirement peint dans une teinte de blanc proche du RAL 9010, seule couleur autorisée, 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 ainsi que les enduits teintés dans la masse. Les enduits à la chaux blanche, confection chantier, sont autorisés mais les protège-angles en plastique sont interdits.
- Pour les maçonneries de pierre, seule la pierre de pays est autorisée.
- Le bardage extérieur en bois naturel ou aspect bois sera autorisé sous réserve que celui-ci soit peint dans des teintes blanches, grises ou noires et sera interdit pour le bâti principal.
- 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'île 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 menuiseries et volets blancs sont interdits.
- Dans les parties de la zone couvertes par le périmètre de la ZPPAU (ou tout autre dispositif s'y substituant : sites patrimoniaux, AMVAP ou équivalent...), les façades visibles depuis des voies publiques ou privées auront l'obligation d'être équipées de volets extérieurs à l'exception des baies vitrées ; ceux-ci devront avoir un aspect bois peint

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

- 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.
- Les clôtures sur lesquelles repose une grande partie de la qualité du paysage de cette zone, seront spécialement soignées :
 - Lorsque des murs de pierre, des talus ou des haies bocagères existent, ils seront soigneusement entretenus et restaurés, les percements éventuels seront limités à une entrée par propriété.
 - dans les autres cas, elles seront réalisées en haies vives intégrant ou non un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m.
 - De nouveaux murs ou talus pourront être construits à condition qu'ils reprennent les techniques anciennes (épaisseur 0.40m minimum, glacis et tuile s'il y en a mise bout à bout). Leur hauteur ne pourra dépasser 1 m.
 - Les clôtures en "brande" sont interdites en bordure des voies et dans la zone de retrait, imposée à partir des voies, au-delà elles seront admises pour permettre le

développement de plantations qui devront s'y substituer. Elles garderont donc un caractère provisoire et leur hauteur ne pourra excéder 1,80m.

- Pourront également être autorisés des talus empierrés et plantes comme les « trèzes » traditionnelles ; leur hauteur (hors plantation) n'excédera pas 1,80m.

11.7. Energies renouvelables

- Les panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront posés uniquement sur les toitures les plus basses de la construction. Leur intégration à la construction devra être particulièrement soignée : sans sur-épaisseur et seront privilégiées les installations couvrant la totalité d'un pan de toiture.
- Les éoliennes seront interdites.

ARTICLE UT 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
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 2 chambres ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

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

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 UT 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 anciennes existantes doivent être maintenues et seront soigneusement entretenues et renouvelées. Le déboisement est strictement limité à l'espace nécessaire pour la construction des bâtiments autorisés, à l'exception des tennis, stationnements, piscines, etc.

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 (cf. article UT 9 relatif à l'emprise au sol maximale pour les constructions).

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 UT 14 / Coefficient d'Occupation des Sols
--

Il n'est pas fixé de règle particulière.

8 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Caractère de la zone US

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'équipements sportifs. 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 US 1 / Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone US, sont interdit(e)s :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celle mentionnées en US2.
- Les lotissements à usage 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.
- 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 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).
- Les éoliennes.

Article US 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 la zone US, sont autorisé(e)s :

- Les constructions et installations nouvelles, l'aménagement et l'extension de constructions ou installations existantes, sous réserve d'être liés aux activités de sports et de loisirs.
- Les logements de fonction et l'aménagement ou l'extension limitée des logements de fonction existants sous réserve d'être nécessaires aux équipements autorisés dans la zone et ne pas être de nature à compromettre l'aménagement de la zone.
- Les bassins d'orage nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Article US 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.

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 US 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux

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

o 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.

○ 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 US5 / Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Sauf dispositions particulières liées à la ZPPAU (ou future AMVAP), les constructions devront être édifiées partiellement à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

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

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 6.2) 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 (6.1 et 6.2).

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

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

- **Soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives** : les constructions devront respecter un recul minimum en tout point de la construction au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions par rapport aux limites séparatives, sans que ce recul ne puisse être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$ avec 3 mètres minimum).
-
- **Soit en limites séparatives** :
 - S'il s'agit d'un mur pignon en limite d'une largeur maximale de 8 mètres et dont la hauteur n'excède pas 5,5 mètres au faitage.
 - S'il s'agit d'un mur droit : 3 mètres au faitage.
 - S'il s'agit d'un égout de toiture : 2,8 mètres dans ce cas.
 - En cas d'implantation jouxtant un bâtiment voisin, un épannelage (profil) identique pourra être autorisé.
-

L'implantation des bassins des piscines devra respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE US 9 / Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE US 10 / Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE US 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.

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.

11.2. Toitures

- Les tôles galvanisées sont interdites.

11.3. Matériaux et coloris

- Ils seront identiques à ceux utilisés pour les constructions en secteur urbain de la commune, tant pour les maçonneries, menuiseries que pour les couleurs.

11.4. 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, d'une hauteur en harmonie avec l'espace environnant.	
Grillage	- grillage ou grille d'une hauteur maximale 2 m éventuellement doublé d'une haie végétale.	
Talus	- Talus suivant les techniques anciennes, d'une hauteur maximale de 0,80 m	
Brande	/	

11.5. 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 US 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	Nombre de places requises
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

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.

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 :

- 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 US 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 anciennes existantes doivent être maintenues et seront soigneusement entretenues et renouvelées. Le déboisement est strictement limité à l'espace nécessaire pour la construction des bâtiments autorisés, à l'exception des tennis, stationnements, piscines, etc.

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 agatea 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 (cf. article US 9 relatif à l'emprise au sol maximale pour les constructions).

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 US 14 / Coefficient d'Occupation des Sols
--

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Caractère de la zone 1AUh

Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Les équipements de voirie et réseaux divers existants à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble des terrains concernés.

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

Rappel

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

Article 1AUh 1 / Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone 1AUh sont interdit(e)s les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat, notamment

- 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 1AUh 2.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes en mode d'hébergement, quelle qu'en soit la durée.
- Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).
- Les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, ainsi que les établissements d'hébergement touristique s'y apparentant (sauf celles existantes à la date d'approbation du PLU).
- Les éoliennes.

Article 1AUh 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 la zone 1AUh sont autorisé(e)s :

- Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération, et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, en respectant les principes d'aménagement listés aux orientations d'aménagement et de programmation.
- 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 constructions à usage d'activités (commerciales, artisanales, d'hôtellerie, etc.) sous réserve d'être compatible avec l'habitat.
- Les groupes de garages sous réserve d'être compatible avec l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances (odeur, pollution, bruit, effet de masque...), et que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - Que les nécessités de leur fonctionnement (lors de leur ouverture comme à terme), soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements,
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

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

- Les 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 existants ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans dans le respect des règles définies à l'article 1AUh 11.
- Toute opération d'aménagement créant des logements devra comporter au minimum 20% de logements sociaux.
Dans le cas où le pourcentage minimum fixé ci-dessus ne donne pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements sociaux à réaliser sera :
 - le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
 - le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

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

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

- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations listés dans ce présent article (1AUh 2) et si la topographie et le projet l'exigent.
- Les bassins d'orage nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Article 1AUh 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 sera 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 doivent 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.

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 1AUh 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

o 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.

o 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.

o 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). Leurs bassins devront également être implantés à au moins 2 m des limites séparatives.

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 1AUh 5 / Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUh 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Voies publiques

Sauf dispositions particulières liées à la ZPPAU (ou future AMVAP), les constructions devront être édifiées soit partiellement ou totalement à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies afin de favoriser la création d'un paysage urbain.

6.2. Voies privées

Sauf dispositions particulières liées à la ZPPAU (ou future AMVAP), les dispositions ci-dessus (6.1) s'appliquent également à ce type de voies lorsqu'elles desservent 4 logements et plus.

Pour les parcelles jouxtant un passage en indivision ou un accès privé desservant jusqu'à 3 lots, la limite sera considérée comme une limite séparative et les règles de l'article 1AUh 7 pourront s'appliquer.

6.3. Piscines

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

ARTICLE 1AUh 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- **Soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives :** les constructions devront respecter en tout point de la construction un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions par rapport aux limites séparatives, sans que ce recul ne puisse être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$ avec 3 mètres minimum).
- **Soit en limites séparatives :**
 - 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.

Toutefois, des implantations différentes pourront admises :

- Si le projet jouxte une construction existante, de valeur ou en bon état, dans ce cas il sera autorisé le même épannelage,
- Si les constructions s'insèrent dans un projet d'ensemble présentant une unité architecturale,
- S'il existe une convention de cour commune passée par un acte authentique,
- Dans les îlots bâtis pour tenir compte de l'habitat environnant, à condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUh 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUh 9 / Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et piscines est fixée à 70%.

ARTICLE 1AUh 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 5,3 mètres et le prospect par rapport aux limites séparatives est limité à $L=H/2$ où L doit être égal ou supérieur à 3 mètres (pouvant être majorée jusqu'à 5,8 mètres, proportionnellement au rehaussement du premier niveau imposé par le PPRL).
- **Pour les constructions édifiées en limite séparative** : les hauteurs sont définies à l'article 1AUh 7.

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

Les piscines devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,3 mètre par rapport au sol naturel.

ARTICLE 1AUh 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 possibili-

té 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 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.
- 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.
- 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 gouttières en PVC seront interdites. Les égouts de toiture prendront la forme de gouttière pendante ou de dalle nantaise, de couleur zinc.

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'île 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.
- L'emplacement de l'enseigne doit tenir compte de l'architecture du bâtiment.
- Les enseignes banalisées de marque ainsi que les totems sont interdits.

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 seront interdites.

ARTICLE 1AUh 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 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

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

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 1AUh 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 agatea 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 (cf. article UA 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 1AUh 14 / Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de règle particulière.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

Caractère de la zone 1AUi

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

Rappel

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

Article 1AUi 1 / Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone 1AUi sont interdit(e)s :

- Les constructions à usage d'habitation et les piscines.
- Les lotissements à usage 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 1AUh 2.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes, quelle qu'en soit la durée.
- Les constructions à usage commercial.
- 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).
- Les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, ainsi que les établissements d'hébergement touristique s'y apparentant (sauf celles existantes à la date d'approbation du PLU).

Article 1AUi 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 la zone 1AUi sont autorisé(e)s, les constructions à caractère artisanal ou industriel compatibles avec la vocation de la zone. Dans tous les cas, les opérations projetées s'intégreront dans un schéma de cohérence de la zone et ne compromettront pas le désenclavement du reste de la

zone. Sont autorisées également, 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 sont autorisés.

Article 1AUi 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 sera 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 doivent 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 1AUi 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 1AUi 5 / Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUi 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul égal ou supérieur à 5 mètres en tout point de la construction par rapport à l'alignement peut être imposé. Les équipements techniques d'infrastructure publics pourront être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE 1AUi 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 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 1AUi 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 1AUi 9 / Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60%.

ARTICLE 1AUi 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.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUi 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 faîtage devra correspondre au sens de faîtage 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.

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.

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 1AUi 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

	Nombre de places requises
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 m ² de surface de plancher

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

○ 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 1AUi 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 1AUi 14 / Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de règle particulière.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel réservés dans le PLU pour l'urbanisation future de la ville sous la forme de plans d'aménagement d'ensemble, notamment dans le cadre de procédures de zones d'aménagement concerté (ZAC), la cohérence de l'aménagement étant recherchée à l'échelle de la commune. Ainsi, les secteurs concernés sont destinés à être ouverts à l'urbanisation sur le moyen ou le long terme.

Il s'agit de secteurs destinés à être ouverts ultérieurement pour les motifs suivants :

- les voiries publiques et réseaux existants en leur périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à y implanter,
- la situation, la configuration, etc. n'autorisent pas un aménagement cohérent et raisonné, et/ou,
- le potentiel est à préserver.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, réalisée, le cas échéant, suite à l'extension des réseaux en coordination avec les orientations du schéma d'assainissement.

La zone 2AU à proprement parler n'a pas de vocation définie. Elle comprend deux secteurs :

- Un secteur **2AUh** à destination d'habitat
- Un secteur **2AUi** à destination d'activités

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 2AU 1 / Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

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

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

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'intérêt écologique n°2 reporté au document graphique :

- Afin de ne pas entraver le passage des espèces animales et végétales sur le site, le périmètre reporté aux documents graphiques est à maintenir dans son intégralité en espace libre, planté ou du moins non imperméabilisé.

Article 2AU 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

ARTICLE 2AU 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux

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

ARTICLE 2AU 5 / Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE 2AU 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait minimum de 3 mètres.

ARTICLE 2AU 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées soit :

- En limite séparative d'un ou des deux côtés
- En retrait par rapport aux limites séparatives en tout point de la construction d'un ou des deux côtés. Dans ce cas, le retrait ne pourra être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE 2AU 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

ARTICLE 2AU 9 / Emprise au sol

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

ARTICLE 2AU 10 / Hauteur maximale des constructions

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

ARTICLE 2AU 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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

ARTICLE 2AU 12 / Stationnement

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

ARTICLE 2AU 13 / Espaces libres et plantations

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

ARTICLE 2AU 14 / Coefficient d'Occupation des Sols

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

Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

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

Elle comprend les secteurs :

- **Aa** : secteur agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ainsi que de la qualité paysagère des sites. La zone Aa comprend un sous-secteur Aac, correspondant à une coopérative agricole nécessitant des besoins d'extension spécifiques.
- **Ac** : secteur agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ainsi que de la qualité paysagère des sites correspondant au secteur de la Chèvrerie au sein duquel sont autorisées les évolutions et constructions nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation agricole présente dans ce secteur.
- **Ao** : secteur destiné aux activités aquacoles et conchylicoles, qui correspond au secteur du Boucaud.
- **Ap** : secteur correspondant aux secteurs présentant une qualité paysagère exceptionnelle à préserver. Ce secteur comprend un sous-secteur Ap 146-6 au titre des dispositions de la loi littoral.
- **Ah** : secteur correspondant à l'habitat isolé en milieu agricole où seule la reconstruction et l'extension sont autorisées.

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 A1 / Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Dans tous les secteurs et sous-secteurs de la zone A sont interdit(e)s :

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce et de bureaux à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.
- Les constructions à usage de tourisme et de loisir, y compris les chambres d'hôtes, gîtes, bureaux, etc.
- Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation ou à déclaration et que ne sont pas liés à l'exploitation agricole.
- Toute activité commerciale autre que celles correspondant au caractère de la zone et produite sur l'exploitation.
- 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 A2.
- 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 constructions isolées à usage de garage individuel.

1.2. En secteur Aa / Aac, Ac et Ao sont interdites :

Toute construction ou installation autre que celles définies à l'article A2.

1.3. En secteur Ap et Ap 146-6 sont interdites :

Toute construction ou installation.

Article A2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
--

2.1. Dans tous les secteurs et sous-secteurs de la zone A, sont autorisés :

- 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 A11, sans changement de destination et d'affectation.

2.2. En secteur Aa et Aac, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements des sols répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone, ou d'intérêt public.
- Les serres ou châssis soumis à autorisation relevant d'une déclaration préalable.
- L'extension des constructions à vocation agricole existantes à la date d'approbation du PLU (soit le 19/03/2013), sous réserve d'être liée et nécessaire à l'exploitation agricole, sans que la construction (existant + extension) ne dépasse 1000 m² d'emprise au sol.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sans que l'extension n'excède 20m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, dès lors qu'elles sont implantées à 25 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation ; La surface d'un logement de fonction ne pourra excéder 120m² de surface de plancher.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sans que l'extension n'excède 20m² de surface de plancher.
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure liés aux réseaux.
- Les dépôts de goémons liés à l'utilisation courante des fonds ruraux.

2.3. En secteur Aa, sont autorisés :

- Les constructions de bâtiments ou équipements (y compris les serres ou châssis relevant du régime du permis de construire) sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou de permettre la mise en valeur des produits agricoles locaux, à condition que leur implantation soit située dans un rayon de 100 mètres maximum autour de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (soit le 19/03/2013), et que la nouvelle construction représente une surface maximale de 1 000 m² d'emprise au sol.

2.4. En secteur Aac, sont autorisés :

- Les constructions de bâtiments ou équipements sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou de permettre la mise en valeur des produits locaux, à condition que les nouvelles constructions et/ou extensions représentent une surface maximale de 2 014 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°4 (26/03/2019).

2.5. En secteur Ah, sont autorisés :

- L'aménagement ou la réfection des habitations existantes.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (19/03/2013), sans que l'extension n'excède 20m² de surface de plancher.
- Les annexes aux constructions existantes.

2.6. En secteur Ac, est autorisée :

- L'extension des constructions existantes et la construction de nouvelles, sous réserve que celles-ci soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

2.7. En secteur Ao, sont autorisés :

- L'extension mesurée des constructions existantes sous réserve d'être liée et nécessaire à l'exploitation agricole.

2.8. En secteurs Ap et Ap L 146-6, sont autorisés :

- La réalisation de travaux dont l'objet est la conservation ou la protection de ces espaces et milieux.

Article A3 / 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).

En outre, les accès desservant le projet ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition 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.

3.2. – Nombre d'accès sur les voies publiques

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront être autorisées uniquement sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès devront avoir une largeur minimale de 4m.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Sont interdits les projets de constructions implantées sur les terrains en bordure de la RD5 et RD948 qui n'auraient pour accès direct que ces voies.

ARTICLE A4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Le raccordement aux divers réseaux publics, s'ils existent (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, à l'exception des serres et châssis, doit être alimentée en eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution d'eau potable, si le réseau existe à proximité.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des serres et châssis, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, 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.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation nouvelle devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental tout préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

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

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.

ARTICLE A5 / Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Voies publiques et privées

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

- **RD** : 25 m
- **Autres voies** : 15 m

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui aurait un recul inférieur aux dispositions ci-dessus, pour les voies en impasse ou, en secteur Ab, pour permettre un aménagement d'ensemble cohérent de la zone.

En tout état de cause, les serres agricoles et grands tunnels froids devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique.

6.2. Berges, cours d'eau et fossés

Toute construction nouvelle doit être implantée en respectant un recul minimum de :

- berges et cours d'eau : 15 mètres
- fossés : 5 mètres

6.3. Piscines

Uniquement pour les habitations existant à la date d'approbation du PLU, 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 A7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter un recul minimum par rapport aux limites séparatives en tout point de la construction au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions, sans que ce recul ne puisse être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$ avec 3 mètres minimum).

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises :

- Les bâtiments d'exploitation peuvent s'implanter en limite séparative.
- Les serres agricoles de type tunnel froid n'ont pas de prescription relative à la distance par rapport aux limites séparatives.

- Berges, cours d'eau et fossés

-

Toute construction nouvelle doit être implantée en respectant un recul minimum en tout point de la construction de :

- berges et cours d'eau : 15 mètres
- fossés : 5 mètres

- Piscines

Uniquement pour les habitations existant à la date d'approbation du PLU, les piscines devront être implantées à deux mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE A8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 A9 / Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A10 / 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.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **En secteur Aa / Aac :** La hauteur maximale est fixée à 7 mètres au faîtage et 5 mètres à l'égout des constructions. La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies... ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage des toitures. La hauteur des extensions des constructions existantes autorisées à l'article A2 ne pourra excéder 5 mètres à l'égout de toiture.
- **En secteurs Ac et Ao :** La hauteur des extensions des constructions existantes autorisées à l'article A2 ne pourra excéder l'existant.
- **En sous-secteur Ao1 :** La hauteur maximale est fixée à 7 mètres au faîtage et 4,5 mètres à l'égout des constructions.

ARTICLE A11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures

11.1. Aspect général des constructions

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

- les volumes soient de formes simples,
- qu'ils présentent une unité de matériaux,
- leur couleur soit neutre ou sombre,
- les matériaux soient de bonne qualité,
- les annexes s'harmonisent avec l'ensemble des constructions existantes. Les bâtiments annexes doivent être construits avec les mêmes techniques que le bâtiment principal même si elles sont désolidarisées.

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

En secteur Ao, les matériaux et les couleurs de bâtiments devront s'inspirer des constructions anciennes existant dans ce secteur (salorges, ateliers de charpentiers de marine, cabane ostréicoles...).

Les constructions et les extensions des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes sont soumises aux dispositions réglementaires de la zone UC (article 11).

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

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.

11.2. Toitures

- En secteur Aa / Aac, elles seront réalisées en tôle fibro-ciment gris et la pente sera de l'ordre de 15 %.

11.3. 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.

En secteurs Aa, Aac , Ab et Ac

- A l'alignement, les clôtures éventuelles seront constituées, soit :
 - de murs enduits d'une hauteur maximale d'1m.
 - de grilles ou grillages d'une hauteur maximale de 1,80m, doublés d'une haie végétale.
 - de talus (trères) d'une hauteur maximale de 1,00m et plantés de végétaux d'essence locale.
- En limites séparatives, les clôtures éventuelles seront constituées, soit :
 - de murs enduits d'une hauteur maximale d'1,80m.
 - de grilles ou grillages, d'une hauteur de 1,80m maximum, doublé d'une haie végétale.
 - de talus (trères) d'une hauteur maximale de 1,00m et plantés de végétaux d'essence locale.

En secteur Ao

- A l'alignement, les clôtures éventuelles seront constituées, soit :
 - d'un muret réalisé en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie réalisée à l'image des anciennes clôtures et enduite, d'une hauteur maximale d'1m, doublé d'une haie végétale.
 - de grillages d'une hauteur maximale de 1,80m, doublés d'une haie végétale
- En limites séparatives, les clôtures éventuelles seront constituées, soit :
 - d'un mur réalisé en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie réalisée à l'image des anciennes clôtures et enduite, d'une hauteur maximale d'1,8 m, doublé d'une haie végétale.
 - de grillages, d'une hauteur de 1,80m maximum, doublé d'une haie végétale.

En secteur Ap et Ap 146-6

- Aucune clôture ne sera admise.

ARTICLE A12 / 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.

ARTICLE A13 / Espaces libres et plantations

13.1. Règle qualitative

Les plantations seront mélangées 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 agatea appelé communément herbe des pampas
- Baccharis halimifolia

13.2. Règle quantitative

Sauf en zone Ap, toutes constructions et aires de services seront entourées d'un écran de verdure, réalisé avec des essences locales.

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 A14 / Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

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

La zone N comprend :

- Une zone **N** proprement dite à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt. Cette zone comprend des secteurs N 146-6 qui délimitent, au titre de l'article L 146-6 du code l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- Un secteur **Nm** qui correspond à la zone de marais comprend également des secteurs Nm 146-6 qui délimitent, au titre de l'article L 146-6 du code l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- Un secteur **Np** destiné à la réalisation d'aires de stationnement accompagnées d'un traitement paysager
- Un secteur **NL** réservé au camping caravanage et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Ce secteur se divise en deux sous-secteurs :
 - **NLa** au sein duquel sont autorisées les Habitations Légères de loisir
 - **NLb** au sein duquel les Habitations Légères de Loisirs sont interdites
- Un secteur **Neu** destiné à l'accueil des équipements liés et nécessaires à la station d'épuration.
- Un secteur **Nh** correspondant aux constructions isolées en milieu naturel où seule la reconstruction et l'extension sont autorisées (habitat et activités existantes à la date d'approbation du PLU).
- Un secteur **No**, délimité en vue de la gestion du Domaine Public Maritime.

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 N1 / Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Dans la zone N et tous ses secteurs sont interdit(e)s :

- Toute construction et installation dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage.

1.2. Dans la zone N et tous ses secteurs (sauf NLb) sont interdit(e)s :

- Toute extension dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage exceptées celles mentionnées au 2.10 de l'article N 2.

1.3. Dans la zone N et tous ses secteurs sont interdit(e)s :

- Toute construction à usage d'habitation, de commerce, de bureau ou à usage agricole, sauf celles visées à l'article N2.
- Les piscines, sauf en secteur NL.
- Les lotissements de toute nature.
- Les établissements industriels.
- Les activités commerciales autres que celles correspondant au caractère de la zone.
- Les enseignes, pré-enseignes et publicité sous quelque forme que ce soit.

- 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 dépôts d'amendement organique (fumier, goémon, etc.) ainsi que de terre, de sable ou de végétaux.
- 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 N2.
- Toute forme d'habitation légère de loisir (sauf en sous-secteur NLa) et le stationnement permanent des mobil-homes, y compris dans le secteur NL.
- La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des secteurs NLa et NLb.
- Toute construction et installation à usage de tourisme et de loisir à l'exception des cas prévus à l'article N2.
- Toute activité de nature à compromettre la bonne protection du boisement des espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.
- Les constructions isolées à usage de garage individuel.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).

1.4. En zones N, N 146-6 et Nm 146-6 ainsi que dans le secteur Nh sont interdites :

- Tous types de constructions, installations nouvelles, aménagements et travaux, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N2.

Article N2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans la zone N et l'ensemble de ses secteurs peut être autorisée :

- La reconstruction après sinistre sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments existants ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans dans le respect des règles définies à l'article A11, sans changement de destination et d'affectation, et sous réserve d'être exclues des espaces boisés classés et de tenir compte de l'habitat environnant.
- Les bassins d'orage nécessaires à la gestion des eaux pluviales.
- De plus, en secteur Nh uniquement, la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui auraient été démolies pour des raisons autres qu'un sinistre, est autorisée sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments existants ayant été démolis depuis moins de deux ans, dans le respect des règles définies à l'article N11, sans changement de destination et d'affectation, et sous réserve d'être exclues des espaces boisés classés et de tenir compte de l'habitat environnant.

2.2. En secteurs N, Np, NL et Nh et en dehors de la bande littorale de 100m (sauf pour la zone NL), peut être autorisée :

- L'extension des constructions existantes, strictement limitées à la mise aux normes de confort des logements anciens tels que W-C, salles de bains, et à condition de tenir compte de l'habitat environnant et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant. En zone Nh et NL, l'extension pourra être autorisée sous réserve qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de nouveau logement. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (19/03/2013) ne pourra excéder 20m² de surface de plancher.

2.3. En secteurs N, Np, NL et Nh, peuvent être autorisées :

- Les constructions indispensables à la sécurité et à l'hygiène telles que les postes de secours et les sanitaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être liés et nécessaires :
 - A la réalisation de réserves d'eau destinées exclusivement à la lutte contre l'incendie et à la sécurité civile ;
 - Et/ou à la réalisation d'équipements liés aux réseaux.

2.4. En secteur Np uniquement, peut être autorisée :

- La réalisation d'aires de stationnement à caractère paysager.

2.5. En secteur NLb uniquement, peuvent être autorisés :

- Les terrains aménagés de camping-caravaning et la pratique du camping-caravaning, à l'exception du stationnement permanent ou temporaire des mobil-homes et la construction des Habitations Légères de Loisir.

2.6. En sous-secteur NLa, peuvent être autorisés :

- Les terrains aménagés de camping-caravaning et la pratique du camping-caravaning,
- La construction d'Habitations Légères de Loisir.

2.7. En secteur Nm, peuvent être autorisées :

- Pour les besoins d'exploitation du marais, la reconstruction à l'identique (même volume, même matériaux) des salorges.
- Les nouvelles calorges limitées à 10m².

2.8. En secteur Neu, peuvent être autorisées :

- La création de nouveaux bâtiments liés et nécessaires à la station d'épuration.
- L'extension des constructions existantes.

2.9. En secteur No, peuvent être autorisés :

- Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et la sécurité maritime.
- Les aménagements et équipements légers à vocation nautique ou balnéaire, démontable et démonté à la fin de la saison estivale.
- L'entretien et la mise en accessibilité des constructions, installations et équipements existants à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime.

2.10. En secteur N 146-6 et Nm 146-6, peut être autorisée :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés à l'article L 146-6 et R 146-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que tout soit mis en œuvre pour en assurer une bonne intégration dans leur environnement. Sur la Réserve naturelle des marais de Müllembourg, seule la restauration de cabanes existantes pourra être autorisée, par arrêté préfectoral et après avis du comité consultatif de la réserve, conformément au décret de création de la réserve, et seulement si elles respectent les recommandations figurant en annexe au présent règlement.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, après enquête publique réalisée conformément au code de l'environnement
- Les travaux et aménagements limitativement énoncés ci-après, et après enquête publique dans les cas prévus par le code de l'environnement les aménagements légers suivants :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
 - b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible
 - c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques
 - d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement

implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

- Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état actuel.

Article N3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Sont limités et réglementés les accès directs des constructions sur les RD5 et RD948, ces accès devront s'effectuer préférentiellement sur les voies latérales et arrières.

ARTICLE N4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Le raccordement aux divers réseaux publics, s'ils existent (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 alimentée en eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution d'eau potable, si le réseau existe à proximité.

4.2. Assainissement

○ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, 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.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation nouvelle devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental tout préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

○ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques municipaux.

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 N5 / Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et extensions admises seront édifiées à une distance minimale de 35 m de l'alignement des voies départementales, et de 15 m des autres voies y compris des « charrauds » dans le marais ou voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter un recul minimum par rapport aux limites séparatives en tout point de la construction au moins égal à la hauteur des constructions, sans que ce recul ne puisse être inférieur à 3 mètres (L=H avec 3 mètres minimum).

ARTICLE N8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 N9 / Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée en secteur Nm à 10 m² pour les calorges.

ARTICLE N10 / 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.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout des toitures est limitée à :

- **En zone N et secteurs Np, Neu, :** il n'est pas fixé de règle particulière.
- **En zone Nm :** 2,5 mètres au faitage.
- **En zone NL :** 3,5 mètres à l'égout des toitures.
- **En zone Nh :** la hauteur est limitée à celle des bâtiments existants.

Les piscines, uniquement autorisées en secteur NL, devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,3 mètre par rapport au sol naturel.

ARTICLE N11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les constructions, installations et équipements visés à l'article 2 ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ils devront présenter une unité d'aspect, une simplicité de volume et s'harmoniser avec le bâti existant.

Les extensions admises seront composées en harmonie avec le bâti principal. Des trappes de toit seront autorisées si elles sont rendues nécessaires pour la mise en sécurité de locaux, en application des dispositions du PPRL

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. 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.
- A l'exception des zones où toute plantation est interdite (voir article N 13 ci-dessous), les clôtures seront composées par des haies vives (avec ou sans grillage non apparent d'une hauteur maximale de 1,50m).

ARTICLE N12 / 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.

En secteur NL, il sera prévu une place par tente ou caravane, plus une place pour 5 emplacements de tente ou caravane à destination des visiteurs. Les aires de stationnement devront être paysagées.

En secteurs N 146-6 et Nm 146-6, les aires de stationnement autorisées au vu de l'article N2 ne devront pas entraîner un accroissement des capacités effectives de stationnement, et ces aires ne seront ni cimentées, ni bitumées.

ARTICLE N13 / Espaces libres et plantations

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés avec des essences locales, 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.

Aucune plantation ne sera autorisée en secteurs du Mullembourg et de Luzan qui devront être maintenus en prairie, ainsi que dans l'ensemble des zones de marais.

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

La réalisation d'aires de stationnement doit impérativement s'accompagner d'aménagements paysagers visant à en réduire l'impact visuel sur les paysages naturels et dégagés des alentours. Ces aménagements paysagers seront donc à prévoir sur la totalité de leur pourtour, et devront être réalisés avec des essences locales.

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 N14 / Coefficient d'Occupation des Sols
--

Il n'est pas fixé de règle particulière.