

**DEPARTEMENT
DE LA VENDEE**



VILLE DE NOIRMOUTIER

**COMMUNE DE
NOIRMOUTIER-EN-L'ILE**

| P.L.U.

| Règlement

Novembre 2007

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UAZ	24
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	38
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UBz	51
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	64
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UCz	79
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UTz	95
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UCNZ	106
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	114
CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEz	122
CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	130
CHAPITRE 12 : REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UP	135
CHAPITRE 13 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UPz	144
CHAPITRE 14 : REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UI	152
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	158
CHAPITRE 15 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUH.....	158
CHAPITRE 16 : REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUI	170
CHAPITRE 17 : REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 2AU	176
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AQUACOLES .	179
CHAPITRE 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	179
CHAPITRE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AZ.....	187
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	194
CHAPITRE 20 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	194
ANNEXE	200
ASPECT ARCHITECTURAL	200

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

3.1. - Règlement National d'Urbanisme

Les règles du PLU se substituent aux dispositions des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions suivantes qui demeurent applicables :

- Article R.111.2.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Article R.111.3.

La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanche, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret N°59.701. du 06 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal.

- Article R.111.3.2.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Article R.111.4.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

- Article R.111.14.2.

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi N°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Article R.111.15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme, telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

- Article R.111.21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3.2. - 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 :

- 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

- les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols.

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

3.3. - 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.

3.3.1. Accès :

Il s'agit de la partie du terrain permettant à une unité foncière bâtie ou non, d'accéder à une voie publique ou privée.

3.3.2. Voirie :

Partie de terrain réservée à la circulation (piétonne, cycliste ou automobile) et permettant à une unité foncière d'avoir un accès.

3.4. - Fossés et étiers

Toute modification des fossés ou étiers (busage, modification du tracé, modification du profil général, ...) est soumise à autorisation préalable. A défaut, une remise à l'état initial sera imposée.

Dans toutes les zones ou secteurs, en bordure des fossés ou des étiers figurant au plan joint en annexe, les constructions ou installations devront respecter le retrait minimal mentionné sur ce plan soit :

- **1^{ère} catégorie** : 2 m de part et d'autre de l'axe du busage pour les fossés qui sont busés.
- **2^{ème} catégorie** : 5 m des berges.
- **3^{ème} catégorie** : 3 m des berges.

3.5. – Autres informations

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

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur les documents graphiques figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi qu'à la réalisation de programmes de logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale, les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les zones *non aedificandi*, ainsi que les chemins, haies, boisements, terrains cultivés, éléments du patrimoine à protéger, etc.

4.1. – Les zones urbaines, dites « zones U »

Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II correspondent aux zones à caractère d'habitat, d'activité et de service.

Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Ces zones peuvent comprendre des secteurs spécifiques assortis de règles particulières. En particulier, les secteurs inclus dans la ZPPAU sont dotés de l'indice "z".

4.2. – Les zones à urbaniser, dites « zones AU »

Ces zones correspondent aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation depuis 1976, date d'approbation du POS initial de la commune de Noirmoutier-en-l'Île. Elles se composent :

- de secteurs 1AU, dits « ouverts » à l'urbanisation, dont l'aménagement doit être conforme aux dispositions du présent PLU, et
- de secteur 2AU, dits « fermés » à l'urbanisation, dont l'aménagement est subordonné à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Ces zones peuvent comprendre des secteurs spécifiques assortis de règles particulières. En particulier, les secteurs inclus dans la ZPPAU sont dotés de l'indice "z".

4.3. – Les zones agricoles, dites « zones A »

Ces zones correspondent aux 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.

Ces zones peuvent comprendre des secteurs spécifiques assortis de règles particulières. En particulier, les secteurs inclus dans la ZPPAU sont dotés de l'indice "z".

4.4. – Les zones naturelles, dites « zones N »

Ces zones correspondent aux 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.

Ces zones peuvent comprendre des secteurs spécifiques assortis de règles particulières, notamment les secteurs inclus dans la ZPPAU, dotés de l'indice "z".

4.5. - Emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, à la réalisation de programmes de logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

4.6. - Espaces boisés classés

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 en général 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.

4.7. – 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...).

4.8. - Les haies et boisements à protéger

Les haies et boisements répertoriés aux documents graphiques du présent PLU comme haies ou boisements à protéger figurent parmi les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie ou un boisement identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, 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.

4.9. 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 au titre de l'article L.123-1-7°.

4.10. – Bande littorale faisant l'objet d'une réglementation relative à la hauteur des constructions particulière :

Dans la bande de dix mètres définie à compter de la zone *non aedificandi* longeant les secteurs bâtis du littoral en application des dispositions de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, la hauteur des constructions est limitée pour des motifs d'ordre paysager (préservation des perspectives visuelles sur la mer, dunes ou forêt domaniales) à 2,80 m à l'égout des toits.

En cas de reconstruction après sinistre une hauteur identique à celle existante à la date d'approbation du PLU sera admise.

4.11. – Secteurs à projet (article L.123.2.a) du Code de l'Urbanisme)

Les documents graphiques délimitent, en zone urbaine, les périmètres de « secteurs à projet » à l'intérieur desquels est établie une servitude consistant à y interdire, toute construction ou installation nouvelle, ainsi que la démolition des constructions existante, les travaux ayant pour objet la réfection ou l'entretien des constructions existantes y étant toutefois autorisés, pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, en application des dispositions de l'article L.123.2.a) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - 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 6 - LOTISSEMENTS

Les lotissements de moins de 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant, s'applique alors, celle des dispositions la plus contraignante.

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 qui conservent leur règlement propre, en application de la loi N°86.13. du 06 Janvier 1986 (article L.315.2.1. du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article R.123.10.1 du code de l'Urbanisme, dans les lotissements ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'applique à l'intérieure même du projet.

ARTICLE 7 – LES REGLES SPECIFIQUES AU STATIONNEMENT

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'un permis de construire, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent tout de même.

Pour les activités à caractère commercial ou artisanal, les bureaux ou les professions libérales, à défaut de pouvoir réaliser ces obligations, le pétitionnaire, peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements (locatifs ou en accession à la propriété à caractère social) financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements financés (locatifs ou en accession à la propriété à caractère social) avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 8 – LES REGLES SPECIFIQUES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET AUX HABITATION 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 9 – 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 10 – LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions est autorisée à condition que le permis soit déposé dans les deux ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait **été régulièrement édifiée.**

ARTICLE 11 – DEFINITIONS

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, studios ou d'appartements) doté ou non 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. Elle est dotée ou non d'un minimum d'équipement et de services communs.

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.

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.

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.

Annexes :

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, etc.), constitutive de surface hors œuvre brute (SHOB).

Covisibilité des lieux et places publiques ou privées :

On parle de covisibilité (ou de champ de visibilité) lorsqu'une construction est visible ou en partie visible d'un lieu ou d'un espace ouvert au public (plages, bois, dunes, voies privées et publiques de circulation routière, piétonne ou cyclable, places etc.).

**TITRE II -
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

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

RAPPEL

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

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UA – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UA sont interdits :

- 1.1. - Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 1.2. - 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 en vertu de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. - L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- 1.4. - Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- 1.5. - La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes en mode d'hébergement, quelle qu'en soit la durée.
- 1.6. - Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit.
- 1.7. - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- 1.8. - Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).
- 1.9. - Le changement de destination des constructions à usage commercial et/ou artisanal indépendantes, qui ne jouxtent pas l'habitation du propriétaire et d'une surface hors œuvre nette supérieure à 75 m², ainsi que des établissements hôteliers traditionnels et des

équipements de superstructure ayant trait à la scolarité, la culture, les services administratifs, etc. au bénéfice du logement.

1.10.- Les résidences hôtelières, les résidences de tourisms, 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 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les projets portant sur la réalisation de groupes d'habitation au sens de l'article R.421.7.1. du Code de l'Urbanisme devront comprendre les équipements suffisants permettant de satisfaire aux besoins et à la sécurité des habitants : ainsi pourront être imposés notamment des aires de jeux, des locaux individuels ou collectifs (annexes, réserves...) nécessaires au rangement du matériel domestique ou de loisir.

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 par le PLU s'appliquent à l'intérieure même du projet.

Dans la zone UA sont autorisées :

2.1. - Les constructions à usage d'activités (commerciales, artisanales, d'hôtellerie traditionnelle, etc.) et groupes de garages sous réserve d'être compatible avec l'habitat.

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

2.4. - Les annexes et garages sous réserve d'être construits soit en même temps soit postérieurement à la construction à usage d'habitation principale et que leur surface hors œuvre brute (SHOB) n'excède pas 50 m² par unité de logement.

2.5. - **Dans les programmes de logements présentant une surface hors œuvre brute (SHOB) supérieure ou égale à 500 m², 20% minimum de la SHOB doivent obligatoirement être affectés à la création de logements à caractère social.**

2.6. - 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 1, et si la topographie et le projet l'exigent.

2.7. - La reconstruction après sinistre dans un volume identique des bâtiments existants ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans dans le respect de règles définies à l'article UA.11

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec acte authentique.

3.1. – Accès et passage aménagé sur fonds voisins (jusqu'à 3 logements)

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès à créer, même s'ils desservent une seule unité foncière, doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant.

Les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m d'emprise lorsqu'elles desservent jusqu'à trois logements, cette largeur étant portée à 6 m minimum pour quatre logements et plus. Toutefois, cette règle de largeur ne s'applique pas aux accès existant à la date d'approbation du PLU.

Pour des raisons de sécurité, en cas de division de propriété, bâtie ou non, les parcelles créées devront être desservies par un accès ou passage aménagé unique, existant ou à modifier, et desservant l'ensemble de l'unité foncière d'origine.

Les accès doivent permettre aux véhicules des services publics de parvenir à moins de 15 m d'une façade de la construction.

Ils devront respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UA 12.

Les portails et les accès sur les pistes cyclables sont interdits.

3.2. - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, dès lors qu'elles desservent plus de 3 logements, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être conçue pour permettre la circulation de tout type de véhicule et respecter les écoulements des eaux pluviales 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.

Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6 m. Elle devra être proportionnée et structurée en fonction de l'importance du projet et de son environnement.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.3. - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 4 UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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. - Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

4.2.2. - Eaux pluviales

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.

4.2.3. – Piscines

Les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne agréé sans rejet dans le réseau public d'eaux usées.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 5 UA – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 6 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Voies publiques

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsque la construction est édifiée en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux voies d'une largeur inférieure à 6 m.

Les constructions (et mur écran dont la longueur ne pourra excéder 3 mètres) devront être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies publiques ou privées desservant 4 logements et plus, existants, modifiés ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même retrait par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en retrait 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

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également à ce type de voie lorsqu'elle dessert 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 U7 pourront s'appliquer.

6.3. - Piscines

Les piscines devront être implantées en arrière de la construction principale à usage d'habitation et non visibles des espaces publics (voie, places, dunes, plages, etc...) et des voies privées.

ARTICLE 7 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les murs écrans et les constructions, qui ne devront pas avoir une épaisseur de volume supérieure à 8 m, devront être implantés en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 10 mètres. Dans ce cas, les constructions, lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, 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 de 3 mètres : $L = H/2$.
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative.

7.2. - Au-delà de ces profondeurs maximales définies ci-dessus

Les constructions et murs écrans doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives 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, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres : $L = H/2$.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative.
- en limites séparatives :
 - s'il s'agit d'un mur pignon d'une largeur maximale de 8 mètres et de hauteur maximale au faîtage de 5,50 m.
 - s'il s'agit d'un mur droit dont la hauteur maximale est de 2,80 m
 - s'il s'agit d'un égout de toiture d'une hauteur maximale de 2,80 m. Dans ce cas, la hauteur maximale au faîtage ne pourra dépasser 3,80 m sur cette partie de construction.
 - En cas d'implantation jouxtant un bâtiment voisin existant, un épannelage (profil) identique pourra être autorisé.

7.3. - Piscines

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

ARTICLE 8 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

ARTICLE 9 UA - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Toutefois, la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) des annexes et garages ne pourra excéder 50 m² par logement.

ARTICLE 10 UA - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas d'une construction ou installation implantée en contre haut, et à moins de 5 m ou en limite par rapport aux voies ou aux parcelles qu'elle jouxte, la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la côte de nivellement de la voie ou à partir du sol naturel sur la limite séparative.

10.1. - Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de toiture ne doit pas être supérieure à la largeur de la voie le long de laquelle elles sont implantées, sans tenir compte des retraits éventuels.

De plus, cette hauteur ne peut pas être supérieure à 2,20 mètres à l'égout de toiture par rapport à celle du bâti existant attenant le plus bas avec un maximum de 8 mètres comprenant un rez-de-chaussée plus deux étages.

Pour les constructions isolées (ne jouxtant aucun bâti existant), il sera autorisé une hauteur à l'égout de toiture n'excédant pas la largeur de la voie le long de laquelle elle s'implante avec un maximum de 5 m, soit un rez-de-chaussée et un 1 étage.

En cas d'implantation à l'angle de deux voies, la hauteur la plus haute n'excèdera pas la largeur de la voie la plus étroite.

10.2. - Au-delà de la bande définie au 10.1

- Pour les constructions dont l'implantation est autorisée en limite séparative, (voir article UA 7) :
 - s'il s'agit d'un mur pignon d'une largeur maximale de 8 mètres et de hauteur maximale au faîtage à 5,50 m.
 - s'il s'agit d'un mur droit dont la hauteur maximal est de 2,80 m
 - s'il s'agit d'un égout de toiture d'une hauteur maximale de 2,80 m. Dans ce cas, la hauteur maximale au faîtage ne peut dépasser 3,80 m sur cette

partie de construction.

- en cas d'implantation jouxtant un bâtiment voisin existant, un épannelage identique pourra être autorisé.
- Pour une construction édifiée en retrait des limites séparatives, le prospect est limité à H/2 et la hauteur de la construction sera de 5 m maximum mesurée à l'égout de toiture.

10.3. - La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies... ne peut excéder 3,50 m au faitage des toitures.

10.4. – Murs écrans

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

10.5. - Piscines

Les piscines devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 mètres par rapport au sol naturel.

ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui précise que : « *les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

D'autre part, si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci, aussi bien en hauteur, 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 panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront posés uniquement sur les toitures les plus basses de la construction, et dans tous les cas, non visibles des lieux et places publics ou privés. Ils devront être intégrés à la toiture et non en surépaisseur, et seront privilégiées les installations couvrant la totalité d'un pan de toiture.

Les bâtiments annexes seront construits avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal ou en pierre de pays. Accessoirement, les annexes de bois à clin, peint ou coltaré, sur les parties non visibles des lieux et places publics et privés pourront être admises.

Sont interdits :

- les abris de jardins en tôle, en préfabriqué ou plaque de béton ;
- les imitations de fours anciens,
- les porches, les loggias et balcons sur toute façade et pignon.

11.1. Volume des constructions

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti traditionnel. L'épaisseur sera donc faible et n'excédant pas 8 m.

Les raccords entre volumes se feront selon la logique de couverture en tuiles tige de botte, c'est-à-dire en évitant les noues.

11.2. Maçonneries

Elles seront uniformément enduites et peintes sauf pour les murs en pierre du pays.

Elles seront peintes en blanc, seule couleur autorisée. Il pourra être réalisé sur le bâtiment principal un bandeau, uniquement dans la gamme des gris ou ocres, ou soubassement d'une teinte allant du gris au noir.

Toutefois, d'autres teintes pourront être autorisées si le projet architectural le justifie. Dans ce cas, il reviendra au pétitionnaire d'en faire la demande et de justifier les choix exprimés.

Les enduits grattés sont interdits, ils seront soit talochés, soit avec une finition dite « à l'éponge » ou « au balais ».

Pour les maçonneries de pierres, seule la pierre de pays est autorisée, les pierres d'autres nature sont interdites et à fortiori les imitations de pierre.

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 (cf plaquette Habiter l'île de Noirmoutier). Les mains courantes seront de préférence métallique traditionnel de l'île, ou à défaut en maçonnerie, enduite avec une épaisseur de 0m25 minimum.

11.3. Toitures

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes. Le faîtage dans l'axe du volume et parallèle au plus grand côté. Le faîtage de l'étage sera dans le même sens que celui du volume principal, et parallèle au plus grand côté.

Les toitures terrasses sont interdites. Seules des terrasses de petite dimension, non accessibles et servant de liaison entre des volumes créés pourront être autorisées.

Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,14 m en moyenne). Ils seront constitués d'une tuile d'égout ronde en saillie (débord 7cm) sur une corniche soit en maçonnerie enduite ou en pierre ou en brique (dimension 7cm x 7cm environ); la tuile couvrante en bas de pente sera pigeonnée au mortier de ciment.

La tuile de rive doit se terminer avec une tuile courante ronde sans débordement en pignon.

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 nuancées. Les tuiles uniformément rouges ou brunes, ainsi que les tuiles béton ou synthétiques sont interdites. La pente de la couverture traditionnelle est de l'ordre de 30 %, mais elle pourra être comprise entre 28 et 33%. 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 extension de bâtiment existant couvert en ardoise. Dans ce cas, la pente de la toiture n'est pas limitée.

Une souche de cheminée, en maçonnerie ou brique, sera exigée par logement, placée sur un des pignons du bâtiment principal et dans l'axe du faîtage avec rive apparente. Elle devra être conforme aux dimensions réglementaires (voir en annexe) et comporter une collerette de briques en partie haute.

En cas d'étage, il sera exigé sur un des pignons une souche de cheminée.

Les châssis de toit de petite taille (dimensions maximales : largeur : 0,60 et hauteur : 1 m) seront autorisés uniquement sur des bâtiments existant en cas de rénovation. En tout état de cause, ils devront être non visibles des lieux et places publics et non saillants sur le toit.

Pour permettre de conserver l'égout de toiture traditionnel (c'est-à-dire l'ombre de la tuile d'égout débordante sur la façade) et d'éviter un apport des eaux pluviales important dans le réseau public, il sera privilégié soit un drainage des eaux pluviales en pied de construction, soit un soubassement tel que décrit dans la plaquette « habiter l'île de Noirmoutier ». Les gouttières, s'il y en a devront être impérativement raccordées à un système de récupération des eaux pluviales, et réalisées en zinc ou en aluminium laqué et devront être de qualité architecturale en rapport avec l'aspect du bâti. En limite séparative, elles seront en zinc du type dalle nantaise.

11.4. Percements :

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme au carré. La hauteur des linteaux devra être réduite au maximum (35 cm environ de l'égout de toiture) ; exceptionnellement, pour les châssis de petites dimensions, des hauteurs de linteaux différentes pourront être autorisées.

Les baies de grande largeur non visibles des lieux et places publics pourront être autorisées pour les pièces de jours (séjour, salon) et à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

Les baies seront les seules à posséder des volets roulants, sans volet traditionnel.

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 d'un carrelage. Se reporter à la brochure «Habiter l'île de Noirmoutier».

Vérandas :

Les vérandas et verrières seront autorisées si elles sont maçonnées en soubassement et non visibles des lieux et places publics. 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.

11.5. Menuiseries

Fenêtres :

Elles seront de forme simple et en bois peint. Les vernis ou assimilés sont interdits.

Le PVC et l'alu sont autorisés s'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (faible largeur des bâtis, petits bois en saillie ...) et d'aspect mat ou satiné (non brillante).

Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales ; les carreaux plus hauts que larges et d'aspect traditionnel avec petits bois en relief sur le vitrage. Les imitations de petits bois à l'intérieur du vitrage, les maillages en laiton, ainsi que les grands vitrages (sauf grandes baies) sont interdits.

Les portes d'entrées :

Les portes d'entrée seront pleines ou vitrées à la moitié (à l'ancienne à 4 carreaux). Seules, les impostes fixes seront autorisées. Dans certains cas, les marquises pourront être autorisées si elles s'accordent avec l'architecture du bâtiment, les auvents rapporté en façade sont interdits.

Volets, portes pleines, portails de garage et de clôture :

Les volets, les portes pleines, les portails de garages et de clôtures seront obligatoirement peints de la même teinte. Les ferrures seront de forme simple et peintes de la même teinte que les volets. Les teintes préférentielles sont les gris, les bleus ou verts ; d'autres teintes pourront être autorisées après présentation d'un échantillon et accord. La couleur blanche sera uniquement autorisée pour les menuiseries vitrées. Les vernis et assimilés sont interdits.

Les volets seront à lames verticales (largeur 10cm, épaisseur 24mm) avec barre et sans écharpe ou à l'ancienne avec traverse haute et pièce formant coin en partie basse. Les volets roulants ou volets se dépliant en tableau sont interdits sauf pour les grandes baies.

Portails :

Les portes de garages et de clôtures seront à lames verticales (largeur 10 cm épaisseur 24 mm) et ne devront pas comporter de hublots.

Les portails de garages et de clôture en bois, s'ils ne sont pas peints dans la même teinte que les volets, pourront être traités avec un produit foncé comme les anciennes portes de dépendances traitées au carbonyle.

Le PVC et l'aluminium sont autorisés s'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (largeur des lames 10 cm et épaisseur 24 m/m, aspect mat ou satiné des peintures classiques, ferronneries sobres et de couleur identique aux volets). La couleur blanche ou assimilés (blanc cassé, coquille d'œuf, etc...) est interdite.

11.6. Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 30 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.

Tout talutage est interdit.

11.7. 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).

Elles seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en maçonnerie enduite et peinte en blanc (chapotées ou non d'une tuile posée bout à bout pour les murs épais), ou en pierres de pays apparentes. Toute fantaisie d'exécution est interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (lamelles de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites.

Les portails et portillons, seront à lames verticales (largeur 10cm, épaisseur 24mm) et peints de la même teinte que les volets de l'habitation ou du portail de garage (carbonyle). Les couleurs blanches et assimilées sont interdites. Leur hauteur ne devra pas excéder celle du mur sur lequel ils s'appuient.

Sur rue :

Elles pourront être constituées d'un mur jusqu'à 1,20 mètre de hauteur, la hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité ou à l'angle de deux voies (passage privé, voie privée ou voie publique).

Dans certains cas, d'autres dispositions pourront être autorisées en fonction de l'urbanisation environnante, notamment dans le cas d'une clôture reliant 2 bâtiments.

La hauteur des piliers de portails ou portillons ne devra pas excéder 30cm de plus que la hauteur maximale autorisée pour la clôture (sauf pour les murs d'une hauteur supérieure à 1.80m ; dans ce cas, leur hauteur ne pourra excéder celle dudit mur) et l'alignement sur voie sera identique à celui du mur. Les piles de portail seront réalisées avec les mêmes matériaux que le mur (les fausses pierres sont interdites).

Quand la construction est édifée 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. Les pans inclinés, les redents, ainsi que les demi-lunes sont interdits.

Sur voisins :

Un mur ou grillage (accompagné de plantations) d'une hauteur maximale de 1,80 m est autorisé. Dans le cas de murs de clôture d'une hauteur de 1,80 m et si la longueur dépasse 20 m, il devra être rythmé d'un grillage ou d'une hauteur inférieure (minimum 30cm).

Pourront également être autorisés des talus empierrés et plantés comme les « trères » traditionnels; leur hauteur (hors plantation) n'excédera pas 1.80 m.

11.8. Devantures commerciales :Aspect :

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.

Matériaux :

Sont autorisés les matériaux naturels (bois peint, la pierre de pays), et l'aluminium laqué.

Les Bannes :

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.

Enseignes :

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.

ARTICLE 12 UA - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous. Le stationnement est pris en compte dans les surfaces aménagées de la parcelle

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès pour la première place et de 12,50 m² pour les suivantes.

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

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation, gîtes et locations, ou assimilés : il est exigé des places de stationnement qui seront aménagées sur la propriété dans les conditions définies ci-dessous, et calculées suivant la SHON :

- de 0 à 120 m² : 2 places par logement
- de 121 à 180m² : 3 places par logement
- et une place de plus par tranche de 60 m² de SHON et par logement

Pour les groupes d'habitations tels que définis au R.421-7 : il est exigé 2 places de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de SHON de construction avec au minimum deux places par logement sur les parties collectives de l'opération.

Pour les opérations de logements à caractère social, il sera exigé une place de stationnement par logement.

12.2. Pour les autres constructions et établissements doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires au besoin du projet, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les hôtels, chambres d'hôtes et assimilés : une place par chambre, le stationnement devant se réaliser au plus près de l'hébergement,
- pour les bureaux et professions libérales : une place par 20 m² de SHON,
- pour les commerces, restaurant, bar et assimilés :
 - de 0 à 200 m² de SHON : 5 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 500 m² de SHON : 6 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 1000 m² de SHON : 8 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 3000 m² de SHON : 10 places par 100 m² de SHON
- pour l'amélioration et l'extension des hôtels-restaurants, seule la partie créée sera prise en compte pour l'évaluation des besoins et dans les conditions identiques à celles fixées ci-dessus. Les extensions des activités existantes ne devront pas être de nature à réduire les espaces affectés au stationnement et préserver les règles de sécurité,
- pour les salles de spectacles et établissements assimilés recevant du public (cinéma, etc...) : une place de stationnement pour 4 fauteuils.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.3. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetée, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de la participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

ARTICLE 13 UA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. – Les parcelle doivent présenter une surface libre de toute construction, piscines et aires de stationnement, correspondant à au moins 20 % de sa superficie totale.
Cette disposition ne s'applique pas aux logements à caractère social, ni aux hôtels et hôtels restaurants traditionnels.

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale équivalente.

Rappel : il est interdit de planter des plantes exogènes comme le Baccharis Halimifolia et autres.

13.4. Les espaces libres de construction et les aires de stationnement seront plantés à raison d'au moins 1 arbres de haute tige pour 50 m² de terrain.

13.5. En cas de réalisation de murs écrans sur les parcelles il devra être réalisé des plantations coté espace public ou limite séparative pour atténuer l'impact de ceux-ci.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. - Le COS est fixé à 1,5.

Toutefois, en vertu des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

14.2. - **Le C.O.S. est majoré de 20 %** pour les logements à caractère social.

14.3. - Le C.O.S. est majoré de 50 % pour les hôtels et hôtels restaurants traditionnels, à l'exclusion du ou des logements de fonction.

14.4. - Les équipements d'intérêt collectif (publics, scolaires, hospitaliers, socioéducatifs, etc.) ainsi que les foyers logements et assimilés ne sont pas soumis à cette règle de densité.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UAz

CARACTERE DU SECTEUR UAz

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. Ce secteur est compris dans le périmètre de la ZPPAU et soumis en conséquence à des conditions spéciales en matière d'aspect du bâti.

Il comprend les sous-secteurs UAaz et UAbz qui se différencient par des règles de hauteur et de densité du bâti.

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UAz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

Dans tout le secteur UAz et ses sous-secteurs sont interdites : toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat, notamment :

- 1.1. - Toute construction ou aménagement incompatibles avec la mise en valeur des sites ou des monuments.
- 1.2. - Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 1.3. - 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 en vertu de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. - L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- 1.5. - Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- 1.6. - La pratique du camping et du caravanage, ainsi que le stationnement autocaravanes en mode d'hébergement quelle qu'en soit la durée.
- 1.7. - Les annexes et garages sur terrain nu, non construit.
- 1.8. - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- 1.9. - Les serres et châssis soumis à autorisation (permis d'aménager ou déclaration préalable).
- 1.10. - Le changement de destination des constructions à usage commercial et/ou artisanal

indépendantes, qui ne jouxtent pas l'habitation du propriétaire et d'une surface hors œuvre nette supérieure à 75 m², ainsi que des établissements hôteliers traditionnels et des équipements de superstructure ayant trait à la scolarité, la culture, les services administratifs, etc. au bénéfice du logement.

1.11.- Les résidences hôtelières, les résidences de tourisms, 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 2 UAz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les projets portant sur la réalisation de groupes d'habitation au sens de l'article R.421.7.1. du Code l'Urbanisme devront comprendre les équipements suffisants permettant de satisfaire aux besoins et à la sécurité des habitants ; ainsi pourront être imposés notamment des aires de jeux, des locaux individuels ou collectifs (annexes, réserves, etc.) nécessaires au rangement du matériel domestiques ou de loisir.

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 par le PLU s'appliquent à l'intérieure même du projet.

2.1. - Les constructions à usage d'activités commercial, artisanal, de bureau, d'hôtellerie traditionnelle, etc. et groupes de garages sous réserve d'être compatible avec l'habitat.

2.2. - La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, dans le délai de 2 ans sous réserve de s'inscrire dans des volumes identiques, avec maintien des hauteurs existantes, sauf dispositions spécifiques définies dans l'article 10.1.

2.3. - 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 inacceptables (odeurs, 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 collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.

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

2.5. - Les annexes et garages sous réserve d'être construits soit en même temps, soit postérieurement à l'habitation et que leur surface hors œuvre brute (SHOB) cumulée n'excède pas 50 m² par unité de logement.

2.6. – **Dans les programmes de logements présentant une surface hors œuvre brute (SHOB) supérieure ou égale à 500 m², 20% minimum de la SHOB doivent obligatoirement être affectés à la création de logements à caractère social.**

2.7. - 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 1, si la topographie et le projet l'exigent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UAz - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec acte authentique.

3.1. – Accès et passage aménagé sur fond voisin (jusqu'à 3 logements)

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès à créer, y compris ceux desservant une seule unité foncière, doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant.

Les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m d'emprise lorsqu'elles desservent jusqu'à trois logements, cette largeur étant portée à 6 m minimum pour quatre logements et plus. Toutefois, cette règle de largeur ne s'applique pas aux accès existant à la date d'approbation du PLU.

Pour des raisons de sécurité, en cas de division de propriété, bâtie ou non, les parcelles créées devront être desservies par un accès ou passage aménagé unique, existant ou à modifier, et desservant l'ensemble de l'unité foncière d'origine.

Ils doivent permettre aux véhicules des services publiques de parvenir à moins de 15 m d'une façade de la construction.

Ils doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UAz 12.

Les portails et les accès sur les pistes cyclables sont interdits.

3.2. - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées dès lors qu'elles desservent plus de 3 logements, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être conçus pour permettre la circulation de tout type de véhicule et respecter les écoulements des eaux pluviales 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.

Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6 m. Elle devra être proportionnée et structurée en fonction de l'importance du projet et de son environnement.

Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les voies existantes ne seront pas élargies et les murs et talus qui les bordent seront maintenus, même si cela limite les possibilités d'utilisation du sol, au vu des règles de sécurité.

3.3. - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 4 UAz - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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. - Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

4.2.2. - Eaux pluviales

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.

4.2.3. – Piscines

Les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne agréé sans rejet dans le réseau public d'eaux usées.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 5 UAz – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 6 UAz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Voies publiques

Les constructions (et murs écrans dont la longueur ne peut excéder 3 m) devront être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées desservant quatre logements et plus, existants, modifiés ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celle prévues au paragraphe ci-avant sont possibles dans quatre cas :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même retrait par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en retrait pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.
- quand la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que murs, porches...
- quand il existe un mur de clôture de valeur, en particulier dans les venelles.

6.2. - Voies privées

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également à ce type de voie lorsqu'elle dessert 4 logements et plus.

Pour les parcelles jouxtant un passage en indivision ou un accès privé desservant jusqu'à 3 logements, la limite sera considérée comme une limite séparative et les règles de l'article U7 pourront s'appliquer.

6.3. - Piscines

Les piscines devront être implantées en arrière du corps principal de l'habitation et non visibles des espaces publics (voie, place, dune, forêt domaniale etc...) et voies privées.

ARTICLE 7 UAz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - Sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, augmentée des retraits éventuels sans que l'ensemble des dispositions ne puisse dépasser 15 m, les constructions et murs écrans doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Cependant, sur les terrains ayant une façade sur rue de plus de 10 mètres (ou s'il ne peut y avoir d'autre accès pour le jardin), les constructions et mur écran peuvent être édifiées en mitoyenneté d'un seul côté et de l'autre laisser un passage d'au moins 1 mètre pour accéder au jardin ; un mur de clôture ou un portail assureront, alors, la continuité du bâti.

En cas de percement d'ouverture sur cette marge latérale, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

7.2. - Au-delà de cette profondeur de 10 mètres définie ci-dessus, de façon à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins :

Les constructions (et murs écrans, dont la longueur ne peut excéder 3 m) doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres. Dans ce cas, la hauteur des constructions est limitée à 5 m à l'égout de toiture.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 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.
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique, permettant une implantation en limite de l'espace commun.
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

7.3 - En cas de construction en surélévation d'un mur pierre existant. Celle-ci devra être réalisée en Pierre à l'identique de l'existant.

7.4. - Piscines

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

ARTICLE 8 UAz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

ARTICLE 9 UAz - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) des annexes et garages ne pourra excéder 50 m² par logement.

ARTICLE 10 UAz - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas d'une construction ou installation implantée en contre haut, et à moins de 5 m ou en limite par rapport aux voies ou aux parcelles qu'elle jouxte, la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la côte de nivellement de la voie ou à partir du sol naturel sur la limite séparative.

10.1. - Sur une bande de 10 m à partir de l'alignement augmentée des retraits éventuels, mais sans que cette distance cumulée dépasse 15 m.

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de toiture ne pourra pas être supérieure à la largeur de la voie le long de laquelle elles sont implantées (sans tenir compte des retraits éventuels). De plus cette hauteur ne pourra être supérieur à 2,20 mètres à l'égout de toiture par rapport au bâti existant attenant le plus bas avec un maximum de :

- a) En sous-secteur UAaz : 8 m à l'égout de toiture. Il sera autorisé un rez-de-chaussée et deux étages, soit R+2.

En sous-secteur UAbz : 5 m à l'égout de toiture. Il sera autorisé un rez-de-chaussée et un étage, soit R+1.

Pour les constructions isolées (ne jouxtant aucun bâti existant), il sera autorisé une hauteur à l'égout de toiture n'excédant pas la largeur de la voie le long de laquelle elle s'implante avec un maximum de 5 m, soit un rez-de-chaussée et un 1 étage.

En cas d'implantation à l'angle de deux voies, la hauteur la plus haute n'excèdera pas la largeur de la voie la plus étroite.

- b) En ce qui concerne les constructions situées sur la rue Saint Louis, la rue Poiré, la rue GI Passaga, rue de Banzeau, quai Cassard, place d'Armel, et repérées sur les documents graphiques, ces constructions devront conserver leur hauteur actuelle.

- c) En ce qui concerne la reconstruction ou reconstruction après sinistre de "l'hôtel Moderne", la hauteur sera limitée à 8,00 mètres à l'égout.

10.2. - Au delà de la bande définie au 10.1

- Dans le cas d'une construction en limite séparative, la hauteur de la construction au droit de cette limite est fixée à 3,50 m maximum.
- Pour une construction édifiée en retrait des limites séparatives, le prospect est au minimum de $L = H$ et la hauteur de la construction sera de 5,0 m maximum mesurée à l'égout de toiture.

10.3. - La largeur des constructions devant être inférieure à 8 mètres, la hauteur des faîtages des couvertures en tuile est limité à 1,20 mètres au-dessus des égouts. Pour les autres constructions réalisées avec d'autres matériaux (ardoise, tuile plate, etc...) la hauteur au faîtage sera en fonction de la pente du toit des bâtiments existants.

10.4. - La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies ... ne peut excéder 3,50 m en faitage des toitures.

10.5. - Murs écrans

La hauteur des murs écrans à l'intérieur des propriétés (dont la longueur ne doit pas dépasser

3 mètres) ne doit pas excéder 1,80 mètre.

10.6. - Piscines

Les piscines devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au sol naturel.

ARTICLE 11 UAz - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions qui suivent sont destinées à maintenir ou à reconstituer le caractère original des constructions existantes. Les illustrations qui les accompagnent concernent donc principalement les cas de transformation ou de réhabilitation de ces constructions.

Pour la conception de nouveaux bâtiments, elles devront servir de références en respectant plus l'esprit que la lettre. Toutefois, elles respecteront obligatoirement les règles concernant les matériaux de façade, les toitures et la gamme de coloration, de plus, l'épaisseur des volumes n'excèdera pas 8 m.

Dans tous les cas, la prise en compte de l'existant et de l'environnement est indispensable.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après, pourront être envisagées en fonction du programme, du terrain ou des particularités du voisinage.

Les panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront posés uniquement sur les toitures les plus basses de la construction, et dans tous les cas, non visibles des lieux et places publics ou privés. Ils devront être intégrés à la toiture et non en surépaisseur, et seront privilégiées les installations couvrant la totalité d'un pan de toiture.

Les vérandas et verrières seront autorisées si elles sont maçonnées en soubassement et non visibles des lieux et places publics. 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.

Les bâtiments annexes seront construits avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal ou en pierre de pays. Accessoirement, les annexes de bois à clin, peint ou coltaré, sur les parties non visibles des lieux et places publics et privés pourront être admises.

Sont interdits :

- les abris de jardins en tôle, en préfabriqué ou plaque de béton ;
- les imitations de fours anciens,
- les porches, les loggias et balcons sur toute façade et pignon.

11.1. - Volumes

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant. L'épaisseur sera donc faible, n'excédant pas 8 m.

Les raccords entre volumes se feront selon la logique de couverture en tuiles "tige de botte", c'est à dire en évitant les noues.

11.2. - Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes avec un faitage parallèle au plus grand côté sans déborder sur les pignons. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à

un mur mitoyen ou à une autre construction de même épannelage (profil).

La pente de la couverture sera de préférence de 30% et comprise entre 28 % à 33 %.

Les toitures terrasses sont interdites. Seules des terrasses de petite dimension, non accessibles et, servant de liaison entre les volumes créés, sont autorisées.

Elles seront réalisées en tuiles canal dites "tige de botte", c'est-à-dire une courante et une couvrante ronde, de teinte claire et nuancée, à l'exclusion de toute teinte uniformément rouge ou brune ainsi que les tuiles béton ou synthétique.

Les tuiles couvrantes seront de préférence de récupération (en cas de transformation, les vieilles tuiles seront si possibles récupérées).

Le pigeonnage, s'il existe, sera réalisé avec un mortier de teinte claire.

Les croupes seront autorisées aux angles des rues, et en cas de maison isolée ou en retrait.

L'ardoise et la tuile mécanique pourront être autorisées si le bâti environnant le justifie. Dans ce cas, la pente de la toiture sera en rapport avec le projet. Les matériaux de couvertures existants doivent être maintenus lorsqu'ils correspondent aux caractéristiques de la construction.

Les châssis de toit de petite taille (dimensions maximales : largeur : 0,60 et hauteur : 1 m) seront autorisés uniquement sur des bâtiments existant en cas de rénovation. En tout état de cause, ils devront être non visibles des lieux et places publics et non saillants sur le toit.

Pour permettre de conserver l'égout de toiture traditionnel (c'est-à-dire l'ombre de la tuile d'égout débordante sur la façade) et d'éviter un apport des eaux pluviales important dans le réseau public, il sera privilégié soit un drainage des eaux pluviales en pied de construction, soit un soubassement tel que décrit dans la plaquette « habiter l'île de Noirmoutier ». Les gouttières, s'il y en a devront être impérativement raccordées à un système de récupération des eaux pluviales, et réalisées en matériaux traditionnels (zinc, cuivre) et devront être de qualité architecturale en rapport avec l'aspect du bâti.

11.3. - Corniches

L'égout des toitures sera constitué d'un simple débord des tuiles courantes n'excédant pas 7 cm, et la tuile couvrante sans débord sera pigeonné au mortier de teinte claire.

Des corniches devront être réalisées sur les bâtiments principaux selon les formes anciennes :

- "génoises" formées de rangées de tuiles et de rangées de briques superposées,
- profil de pierre ou de mortier, ou par assimilation de béton,

Dans tous les cas, le débord sera en rapport avec le type de corniches réalisée et compris entre 0,14 m et 0,20 m maximum (y compris la tuile d'égout).

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de toitures en ardoise ou tuile mécanique plate.

11.4. - Souches de cheminées

Elles doivent être rectangulaires et massives, placées sur un des pignons du bâtiment principal, et dans l'axe du faîtage ; elles comporteront une collerette de brique et des glacis conformément au dessin ci-joint.

En cas d'étage, il sera exigé sur un des pignons une souche de cheminée.

11.5. - Ouvertures

Les ouvertures seront rectangulaires et verticales, nettement plus hautes que larges. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme carrée. Les baies de grande largeur pourront être autorisées sur les façades, non visibles des voies et espaces ouverts au public, pour les pièces de jours (séjour, salon) à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

Toutes les menuiseries seront obligatoirement en bois peint. Exceptionnellement, et si le projet et l'architecture proposés le justifient (exemple : façade commerciale, équipement public, etc...), d'autres matériaux pourront être autorisés.

L'épaisseur des tableaux ne sera pas supérieure à 20 cm.

11.6. - Fermetures

Toutes les fermetures (volets, portes pleines, portails de garage ou de clôture, etc...) seront en bois peint et à lames verticales (voir croquis en annexe).

Les volets extérieurs se rabattront sur la façade.

Seules les baies de grandes largeurs pourront posséder des volets roulants, non traditionnels. Les volets roulants ou se repliant en tableaux sont interdits sur les autres ouvertures.

11.7. - Murs et enduits extérieurs

Ceux-ci seront soit en pierre de pays rejointoyée à joints pleins, soit enduits, lissés à la truelle avec finition dites « à l'éponge » ou « au balais ». Les enduits grattés sont interdits.

Les soubassements et les bandeaux pourront être marqués par une légère surépaisseur.

En cas de ravalement, les éléments de pierre de taille seront soigneusement nettoyés et rejointoyés. Cependant, les procédés de sablage et de grattage sont prohibés pour préserver la durée de ces éléments.

Pour les maçonneries de pierres, seule la pierre de pays est autorisée, les pierres d'autres natures sont interdites et a fortiori les imitations de pierres.

11.8. - Couleurs

Les menuiseries (ouvertures, volets, portails de garage et de clôture) seront obligatoirement peintes, les teintes préférentielles sont les gris, verts et bleus. D'autres teintes pourront être autorisées après présentation d'un échantillon et accord.

Les ferronneries seront de la même teinte que la menuiserie.

Les murs seront peints en blanc.

Le maintien de la couleur naturelle de l'enduit ou l'emploi de teinte et de matière particulière pourra être autorisé pour respecter le caractère environnant, ou si le bâti le justifie ; dans ce cas, il reviendra au pétitionnaire d'en faire la demande et de justifier les choix exprimés.

Les soubassements, s'ils existent, auront une teinte allant du gris au noir.

Les encadrements, s'ils existent, seront dans la gamme des gris ou ocres.

Les briques seront choisies de teinte claire.

Les tuiles seront de teinte claire et nuancées : les tuiles uniformément rouges ou brunes sont proscrites sauf pour des cas particuliers comme la tuile plate.

11.9 - Hauteur d'implantation

Les rez-de-chaussée ne seront pas surélevés de plus de 30 cm du sol naturel. Les sous-sols éventuels seront donc totalement enterrés. Les talutages artificiels sont interdits.

11.10. – 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 de clôture).

Elles seront constituées soit :

- par des murs de maçonnerie de pierre existant qui seront soigneusement conservés et restaurés. Les nouvelles clôtures seront réalisées à l'image de celles qui existent (épaisseur 0.40m, glacis et tuiles mises bout à bout sur le dessus), soit en pierre apparente, soit en matériaux enduits et peints identiques aux façades de la construction principale. D'autres teintes pourront être autorisées si le projet le justifie.
- par des haies, comportant ou non un mur bahut qui peuvent aussi être acceptées. Les grillages éventuels resteront à l'intérieur de la végétation.

Dans tous les cas les clôtures en brande et plaques béton, panneaux de bois, lames en PVC et tout autre matériau moderne sont interdites.

Sur rue :

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies n'excèdera pas 1,20 mètre ; elle pourra être augmentée ou diminuée en fonction des clôtures voisines attenantes ou pour des raisons de sécurité, à l'angle de deux voies ou au niveau des accès par exemple.

La hauteur des piliers de portails ou portillons n'excèdera pas 0.30m de plus que la hauteur maximale autorisée pour la clôture, et l'alignement sur voie sera identique à celui du mur. Les piliers de portail seront réalisés avec les mêmes matériaux que le mur ou en briques (les fausses pierres ainsi que les placages sont interdits).

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. Les pans inclinés, les redents, ainsi que les demi-lunes sont interdits.

Sur voisins :

En limite séparative, la hauteur des clôture n'excèdera pas 1,80 m. Elles pourront être constituées d'un mur ou grillage (accompagnée de plantations). Dans le cas de murs de clôture d'une hauteur de 1,80 m et si la longueur dépasse 20 m, il devra être rythmé d'un grillage ou d'une hauteur inférieure (minimum 0.30m).

Pourront également être autorisés des talus empierrés et plantés comme les « trères » traditionnels ; leur hauteur (hors plantation) n'excèdera pas 1.80 m.

11.11. - Vitrines et enseignes

Les vitrines devront être clairement intégrées dans la composition de façade.

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.

En cas de réaménagement d'une construction existante, les nouvelles baies devront respecter les aplombs et les axes de percement des étages. Le nu du mur de façade devra rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm minimum, de part et d'autre des vitrines.

Les enseignes pourront :

- soit être intégrées dans la surface de la vitrine,
- soit être réalisées en petits éléments se détachant directement sur l'enduit de façade.

Dans ce cas, les dimensions de l'ensemble ne pourront pas dépasser celles des fenêtres en hauteur et en largeur.

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 "drapeaux" seront autorisées si elles sont de dimensions modestes et constituées d'éléments découpés, éventuellement fixés sur un support transparent.

Les caissons lumineux, les enseignes banalisées de marques, ainsi que les totems sont interdits.

ARTICLE 12 UAz - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous. Le stationnement est pris en compte dans les surfaces aménagées de la parcelle

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès pour la première place et de 12,50 m² pour les suivantes.

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

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation, gîtes et locations, ou assimilés : il est exigé des places de stationnement qui seront aménagées sur la propriété dans les conditions définies ci-dessous, et calculées suivant la SHON :

- de 0 à 120 m² : 2 places par logement
- de 121 à 180m² : 3 places par logement
- et une place de plus par tranche de 60 m² de SHON et par logement

Pour les groupes d'habitations tels que définis au R.421-7 : il est exigé 2 places de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de SHON de construction avec au minimum deux places par logement sur les parties collectives de l'opération.

Pour les opérations de logements à caractère social, il sera exigé une place de stationnement par logement.

12.2. Pour les autres constructions et établissements doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires au besoin du projet, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les hôtels, chambres d'hôtes et assimilés : une place par chambre, le stationnement devant se réaliser au plus près de l'hébergement.

- pour les bureaux et professions libérales : une place par 20 m² de SHON,
- pour les commerces, restaurant, bar et assimilés :
 - de 0 à 200 m² de SHON : 5 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 500 m² de SHON : 6 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 1000 m² de SHON : 8 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 3000 m² de SHON : 10 places par 100 m² de SHON
- pour l'amélioration et l'extension des hôtels-restaurants, seule la partie créée sera prise en compte pour l'évaluation des besoins et dans les conditions identiques à celles fixées ci-dessus. Les extensions des activités existantes ne devront pas être de nature à réduire les espaces affectés au stationnement et préserver les règles de sécurité,
- pour les salles de spectacles et établissements assimilés recevant du public (cinéma, etc...): une place de stationnement pour 4 fauteuils.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.3. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetée, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de la participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

ARTICLE 13 UAz - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. – Les parcelles doivent présenter une surface libre de toute construction, piscine et aire de stationnement correspondant à au moins 20 % de sa superficie totale.
Cette disposition ne s'applique pas aux logements à caractère social, et aux hôtels et hôtels restaurants traditionnels.

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale équivalente.

Rappel : il est interdit de planter des plantes exogènes comme le Baccharis Halimifolia et autres.

13.4. Les espaces libres de construction et les aires de stationnement seront plantés à raison d'au moins 1 arbres de haute tige pour 50 m² de terrain.

13.5. En cas de réalisation de murs écrans sur les parcelles il devra être réalisé des plantations coté espace public ou limite séparative pour atténuer l'impact de ceux-ci.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UAz - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. – Le COS est fixé à :
- en secteur UAaz : 1,5
 - en secteur UAbz : 1.

Toutefois, en vertu des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

14.2. - **Le C.O.S. est majoré de 20 %** pour les logements à caractère social.

14.3. - Le COS est majoré de 50% pour les hôtels et hôtels restaurants traditionnels, à l'exclusion du ou des logements de fonction.

14.4. - Les équipements d'intérêt collectif (publics, scolaires, hospitaliers, socioéducatifs, etc.) ainsi que les foyers logements et assimilés ne sont pas soumis à cette règle de densité.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'extension immédiate de l'agglomération, zone d'habitation semi-continue destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et les activités commerciales, et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

RAPPEL

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

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat, notamment :

- 1.1. - Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 1.2. - 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 en vertu de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. - L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- 1.4. - Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- 1.5. - La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes en mode d'hébergement, quelle qu'en soit la durée. Etant précisé que l'aire d'accueil des camping-cars place Roger Ganachaud et à l'Herbaudière n'entre pas dans cette catégorie.
- 1.6. - Toutes les annexes et garages sur terrain nu, non construit.
- 1.7. - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- 1.8. - Les serres et châssis soumis à autorisation (permis d'aménager ou déclaration préalable).
- 1.9. - Tout type de construction, clôture, affouillement et exhaussement dans les zones non aedificandi répertoriées dans les documents graphiques.
- 1.10. - Le changement de destination des constructions à usage commercial et/ou artisanal indépendantes, qui ne jouxtent pas l'habitation du propriétaire et d'une surface hors œuvre nette supérieure à 75 m², ainsi que des établissements hôteliers traditionnels et des équipements de superstructure ayant trait à la scolarité, la culture, les services administratifs, etc. au bénéfice du logement.

1.11.- Les résidences hôtelières, les résidences de tourisms, 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 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les projets portant sur la réalisation de groupes d'habitation au sens de l'article R.421.7.1. du Code de l'Urbanisme devront comprendre les équipements suffisants permettant de satisfaire aux besoins et à la sécurité des habitants : ainsi pourront être imposés notamment des aires de jeux, des locaux individuels ou collectifs (annexes, réserves, etc.) nécessaires au rangement du matériel domestique ou de loisir.

Toute construction ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement dans les zones littorales réputées sensibles référencées dans les documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

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 par le PLU s'appliquent à l'intérieure même du projet.

Dans la zone UB sont autorisés :

2.1. - Les constructions à usage d'activités (de commerce, bureau, hôtellerie, restauration, hôtellerie restauration traditionnelle, etc.) sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

2.2. - La reconstruction après sinistre dans un volume identique des bâtiments existants ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans dans le respect de règles définies à l'article UB.11

2.3. - Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :

- qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, 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 collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.

2.4. - Les annexes et garages sous réserve d'être édifiés soit en même temps soit postérieurement à la construction à usage d'habitation principale et que leur surface hors œuvre brute (SHOB) n'excède pas 50 m² par unité logement.

2.5. – **Dans les programmes de logements présentant une surface hors œuvre brute**

(SHOB) supérieure ou égale à 500 m², 20% minimum de la SHOB doivent obligatoirement être affectés à la création de logements à caractère social.

2.6. - 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 1, si la topographie et le projet l'exigent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec acte authentique.

3.1. – Accès et passage aménagé sur fonds voisins (jusqu'à 3 logements)

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès à créer, même s'ils desservent une seule unité foncière, doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant.

Les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m d'emprise lorsqu'elles desservent jusqu'à trois logements, cette largeur étant portée à 6 m minimum pour quatre logements et plus. Toutefois, cette règle de largeur ne s'applique pas aux accès existant à la date d'approbation du PLU.

Pour des raisons de sécurité, en cas de division de propriété, bâtie ou non, les parcelles créées devront être desservies par un accès ou passage aménagé unique, existant ou à modifier, et desservant l'ensemble de l'unité foncière d'origine.

Les accès doivent permettre aux véhicules des services publics de parvenir à moins de 15 m d'une façade de la construction.

Ils devront respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UA 12.

Les portails et les accès sur les pistes cyclables sont interdits.

3.2. - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées dès lors qu'elles desservent plus de 3 logements, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être conçue pour permettre la circulation de tout type de véhicule et respecter les écoulements des eaux pluviales 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.

Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6 m. Elle devra être proportionnée et structurée en fonction de l'importance du projet et de son environnement.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.3. - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 4 UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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. - Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

4.2.2. - Eaux pluviales

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.

4.2.3. – Piscines

Les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne agréé sans rejet dans le réseau public d'eaux usées.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 5 UB – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 6 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Voies publiques

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsque la construction est édifiée en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions édifiées à l'alignement d'une voie d'une largeur inférieure à 6 m.

Les constructions et murs écran dont la longueur ne pourra excéder 3 m devront être édifiés partiellement ou totalement à l'alignement des voies publiques et privées ou des accès desservant 4 lots et plus, existants, modifiés ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celle prévues au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même retrait par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en retrait 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.

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

6.2. - Voies privées

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également à ce type de voie lorsqu'il dessert 4 logements et plus.

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

6.3. - Piscines

Les piscines devront être implantées en arrière de la construction principale à usage d'habitation et non visibles des espaces publics (voie, places, dunes, plages, etc...) et des voies privées.

ARTICLE 7 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les murs écrans et les constructions, qui ne devront pas avoir une épaisseur de volume supérieure à 8 m, devront être implantés en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 10 mètres. Dans ce cas, les constructions, lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, 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 de 3 mètres : $L = H/2$.
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative.

7.2. - Au-delà de ces profondeurs maximales définies ci-dessus

Les constructions et murs écrans doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives 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, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres : $L = H/2$.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative.
- en limites séparatives :
 - s'il s'agit d'un mur pignon d'une largeur maximale de 8 mètres et de hauteur maximale au faîtage de 5,50 m.
 - s'il s'agit d'un mur droit dont la hauteur maximale est de 2,80 m
 - s'il s'agit d'un égout de toiture d'une hauteur maximale de 2,80 m. Dans ce cas, la hauteur maximale au faîtage ne pourra dépasser 3,80 m sur cette partie de construction.
 - En cas d'implantation jouxtant un bâtiment voisin existant, un épannelage (profil) identique pourra être autorisé.

7.3. - Piscines

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

ARTICLE 8 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

ARTICLE 9 UB - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et piscines est fixée à 50%.

- l'emprise au sol n'est pas limitée pour les opérations de logements à caractère social
- l'emprise au sol est majorée de 50% pour les hôtels et hôtels restaurants traditionnels, à l'exclusion du ou des logements de fonction.
- la surface hors d'œuvre brute (SHOB) des annexes et garages ne pourra excéder 50 m² par logement.

ARTICLE 10 UB - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas d'une construction ou installation implantée en contre haut, et à moins de 5 m ou en limite par rapport aux voies ou aux parcelles qu'elle jouxte, la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la côte de nivellement de la voie ou à partir du sol naturel sur la limite séparative.

10.1 - Dans les zones littorales référencées dans les documents graphiques au titre des dispositions de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, sur une largeur de 10 m à partir de la zone non aedificandi, les constructions ne dépasseront pas une hauteur de 2,80 m à l'égout du toit. En cas de reconstruction après sinistre, une hauteur identique à celle existante à la date d'approbation du PLU sera admise.

10.2. – Au delà de cette largeur et sur le reste de la Zone UB

La hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est limitée à 5 m maximum. Il sera autorisé un rez-de-chaussée et un étage n'excédant pas 66 % de la surface du rez-de-chaussée.

Pour les constructions dont l'implantation est autorisée en limite séparative, les hauteurs sont définies à l'article UB7.

Dans le cas d'une construction édifiée en retrait des limites séparatives, le prospect est limité à H/2 et la hauteur de la construction sera de 5,0 m maximum mesurés à l'égout de toiture.

10.3. - La hauteur des bâtiments annexes tels que garages et buanderies ... ne peut excéder 3,50 m au faitage des toitures.

10.4. – Murs écrans

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

10.5. - Piscines

Les piscines devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au sol naturel.

ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui précise que : « *les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

D'autre part, si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci, aussi bien en hauteur, 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 panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront posés uniquement sur les toitures les plus basses de la construction, et dans tous les cas, non visibles des lieux et places publics ou privés. Ils devront être intégrés à la toiture et non en surépaisseur, et seront privilégiées les installations couvrant la totalité d'un pan de toiture.

Les bâtiments annexes seront construits avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal ou en pierre de pays. Accessoirement, les annexes de bois à clin, peint ou coltaré, sur les parties non visibles des lieux et places publics et privés pourront être admises.

Sont interdits :

- les abris de jardins en tôle, en préfabriqué ou plaque de béton,
- les imitations de fours anciens,
- les porches, les loggias et balcons sur toute façade et pignon.

11.1. Volumes des constructions

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti traditionnel. L'épaisseur sera donc faible et n'excédant pas 8 m.

Les raccords entre volumes se feront selon la logique de couverture en tuiles tige de bottes, c'est-à-dire en évitant les noues.

11.2. Maçonneries

Elles seront uniformément enduites et peintes sauf pour les murs en pierre du pays.

Elles seront peintes en blanc, seule couleur autorisée. Il pourra être réalisé sur le bâtiment principal un bandeau, uniquement dans la gamme des gris ou ocres, ou soubassement d'une teinte allant du gris au noir.

Toutefois, d'autres teintes pourront être autorisées si le projet architectural le justifie. Dans ce cas, il reviendra au pétitionnaire d'en faire la demande et de justifier les choix exprimés.

Les enduits grattés sont interdits, ils seront soit talochés, soit avec une finition dite « à l'éponge » ou « au balais ».

Pour les maçonneries de pierres, seule la pierre de pays est autorisée, les pierres d'autres nature sont interdites et à fortiori les imitations de pierre.

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 (cf plaquette Habiter l'île de Noirmoutier). Les mains courantes seront de préférence métallique traditionnel de l'île, ou à défaut en maçonnerie, enduite avec une épaisseur de 0,25m minimum.

11.3. Toitures

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes. Le faîtage dans l'axe du volume et parallèle au plus grand côté. Le faîtage de l'étage sera dans le même sens que celui du volume principal, et parallèle au plus grand côté.

Les toitures terrasses sont interdites. Seules des terrasses de petite dimension, non accessibles et servant de liaison entre des volumes créés pourront être autorisées.

Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,14 m en moyenne). Ils seront constitués d'une tuile d'égout ronde en saillie (débord 7cm) sur une corniche soit en maçonnerie enduite ou en pierre ou en brique (dimension 7cm x 7cm environ); la tuile couvrante en bas de pente sera pigeonnée au mortier de ciment.

La tuile de rive doit se terminer avec une tuile courante ronde sans débordement en pignon.

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 nuancées. Les tuiles uniformément rouges ou brunes, ainsi que les tuiles béton ou synthétiques sont interdites. La pente de la couverture traditionnelle est de l'ordre de 30 %, mais elle pourra être comprise entre 28 et 33%. 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 extension de bâtiment existant couvert en ardoise. Dans ce cas, la pente de la toiture n'est pas limitée.

Une souche de cheminée, en maçonnerie ou brique, sera exigée par logement, placée sur un des pignons du bâtiment principal et dans l'axe du faîtage avec rive apparente. Elle devra être conforme aux dimensions réglementaires (voir annexe) et comporter une collerette de briques en partie haute.

En cas d'étage, il sera exigé sur un des pignons une souche de cheminée.

Les châssis de toit de petite taille (dimensions maximales : largeur : 0,60 et hauteur : 1 m) seront autorisés uniquement sur des bâtiments existant en cas de rénovation. En tout état de cause, ils devront être non visibles des lieux et places publics et non saillants sur le toit.

Pour permettre de conserver l'égout de toiture traditionnel (c'est-à-dire l'ombre de la tuile d'égout débordante sur la façade) et d'éviter un apport des eaux pluviales important dans le réseau public, il sera privilégié soit un drainage des eaux pluviales en pied de construction, soit un soubassement tel que décrit dans la plaquette « habiter l'île de Noirmoutier ». Les gouttières, s'il y en a devront être impérativement raccordées à un système de récupération des eaux pluviales, et réalisées en zinc ou en aluminium laqué et devront être de qualité architecturale en rapport avec l'aspect du bâti. En limite séparative, elles seront en zinc du type dalle nantaise.

11.4. Percements :

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme au carré. La hauteur des linteaux devra être réduite au maximum (35 cm environ de l'égout de toiture) ; exceptionnellement, pour les châssis de petites dimensions, des hauteurs de linteaux différentes pourront être autorisées.

Les baies de grande largeur non visibles des lieux et places publics pourront être autorisées pour les pièces de jours (séjour, salon) et à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

Les baies seront les seules à posséder des volets roulants, sans volet traditionnel.

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 d'un carrelage. Se reporter à la brochure «Habiter l'île de Noirmoutier».

Vérandas :

Les vérandas et verrières seront autorisées si elles sont maçonnées en soubassement et non visibles des lieux et places publics. 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.

11.5. Menuiseries

Fenêtres :

Elles seront de forme simple et en bois peint. Les vernis ou assimilés sont interdits.

Le PVC et l'alu sont autorisés s'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (faible largeur des bâtis, petits bois en saillie ...) et d'aspect mat ou satiné (non brillante).

Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales ; les carreaux plus hauts que larges et d'aspect traditionnel avec petits bois en relief sur le vitrage. Les imitations de petits bois à l'intérieur du vitrage, les maillages en laiton, ainsi que les grands vitrages (sauf grandes baies) sont interdits.

Les portes d'entrées :

Les portes d'entrée seront pleines ou vitrées à la moitié (à l'ancienne à 4 carreaux).

Seules, les impostes fixes seront autorisées. Dans certains cas, les marquises pourront être autorisées si elles s'accordent avec l'architecture du bâtiment, les auvents rapporté en façade sont interdits.

Volets, portes pleines, portails de garage et de clôture :

Les volets, les portes pleines, les portails de garages et de clôtures seront obligatoirement peints de la même teinte. Les ferrures seront de forme simple et peintes de la même teinte que les volets. Les teintes préférentielles sont les gris, les bleus ou verts ; d'autres teintes pourront être autorisées après présentation d'un échantillon et accord. La couleur blanche sera uniquement autorisée pour les menuiseries vitrées. Les vernis et assimilés sont interdits.

Les volets, seront à lames verticales (largeur 10cm, épaisseur 24mm) avec barre et sans écharpe ou à l'ancienne avec traverse haute et pièce formant coin en partie basse. Les volets roulants ou volets se dépliant en tableau sont interdits sauf pour les grandes baies.

Portails :

Les portes de garages et de clôtures seront à lames verticales (largeur 10 cm épaisseur 24 m/m) et ne devront pas comporter de hublots.

Les portails de garages et de clôture en bois, s'ils ne sont pas peints dans la même teinte que les volets, pourront être traités avec un produit foncé comme les anciennes portes de dépendances traitées au carbonyle.

Le PVC et l'aluminium sont autorisés s'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (largeur des lames 10 cm et épaisseur 24 m/m, aspect mat ou satiné des peintures classiques, ferronneries sobres et de couleur identique aux volets). La couleur blanche ou assimilés (blanc cassé, coquille d'œuf, etc...) est interdite.

11.6. Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 30 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.

Tout talutage est interdit.

11.7. 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).

Elles seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en maçonnerie enduite et peinte en blanc (chapotées ou non d'une tuile posée bout à bout pour les murs épais), ou en pierres de pays apparentes. Toute fantaisie d'exécution est interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (lamelles de bois, PVC et alu blanc ou de couleur ...) sont interdites.

Les portails et portillons, seront à lames verticales (largeur 10cm, épaisseur 24mm) et peints de la même teinte que les volets de l'habitation ou du portail de garage (carbonyl). Les couleurs blanches et assimilées sont interdites. Leur hauteur ne devra pas excéder celle du mur sur lequel ils s'appuient.

Sur rue :

Elles pourront être constituées d'un mur jusqu'à 1,20 mètre de hauteur, la hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité ou à l'angle de deux voies (passage privé, voie privée ou voie publique).

Dans certains cas, d'autres dispositions pourront être autorisées en fonction de l'urbanisation environnante, notamment dans le cas d'une clôture reliant 2 bâtiments.

La hauteur des piliers de portails ou portillons ne devra pas excéder 30cm de plus que la hauteur maximale autorisée pour la clôture (sauf pour les murs d'une hauteur supérieure à 1.80m ; dans ce cas, leur hauteur ne pourra excéder celle dudit mur) et l'alignement sur voie sera identique à celui du mur. Les piles de portail seront réalisées avec les mêmes matériaux que le mur (les fausses pierres sont interdites).

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. Les pans inclinés, les redents, ainsi que les demi-lunes sont interdits.

Sur voisins :

Un mur ou grillage (accompagnée de plantations) d'une hauteur maximale de 1,80 m est autorisé. Dans le cas de murs de clôture d'une hauteur de 1,80 m et si la longueur dépasse 20 m, il devra être rythmé d'un grillage ou d'une hauteur inférieure (minimum 0.30m).

Pourront également être autorisés des talus empierrés et plantés comme les « trères » traditionnels; leur hauteur (hors plantation) n'excédera pas 1.80 m.

11.8. Devantures commerciales :

Aspect :

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.

Matériaux :

Sont autorisés les matériaux naturels (bois peint, la pierre de pays), et l'aluminium laqué.

Les Bannes :

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.

Enseignes :

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.

ARTICLE 12 UB - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous. Le stationnement est pris en compte dans les surfaces aménagées de la parcelle

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès pour la première place et de 12,50 m² pour les suivantes.

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

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation, gîtes et locations, ou assimilés : il est exigé des places de stationnement qui seront aménagées sur la propriété dans les conditions définies ci-dessous, et calculées suivant la SHON :

- de 0 à 120 m² : 2 places par logement
- de 121 à 180m² : 3 places par logement
- et une place de plus par tranche de 60 m² de SHON et par logement

Pour les groupes d'habitations tels que définis au R.421-7 : il est exigé 2 places de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de SHON de construction avec au minimum deux places par logement sur les parties collectives de l'opération.

Pour les opérations de logements à caractère social, il sera exigé une place de stationnement par logement.

12.2. Pour les autres constructions et établissements doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires au besoin du projet, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les hôtels, chambres d'hôtes et assimilés : une place par chambre, le stationnement devant se faire au plus près de l'hébergement.
- pour les bureaux et professions libérales : une place par 20 m² de SHON,
- pour les commerces, restaurant, bar et assimilés :
 - de 0 à 200 m² de SHON : 5 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 500 m² de SHON : 6 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 1000 m² de SHON : 8 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 3000 m² de SHON : 10 places par 100 m² de SHON
- pour l'amélioration et l'extension des hôtels-restaurants, seule la partie créée sera prise en compte pour l'évaluation des besoins et dans les conditions identiques à

celles fixées ci-dessus. Les extensions des activités existantes ne devront pas être de nature à réduire les espaces affectés au stationnement et préserver les règles de sécurité,

- pour les salles de spectacles et établissements assimilés recevant du public (cinéma, etc...): une place de stationnement pour 4 fauteuils.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.3. Toutefois, uniquement pour les activités à caractère commercial, artisanal, de bureau ou de profession libérale, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetée, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de la participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. – Les parcelles doivent présenter une surface libre de toute construction, piscines et aire de stationnement, correspondant à au moins 35 % de sa superficie totale.

Cette disposition ne s'applique pas aux logements à caractère social, aux hôtels et hôtels restaurants traditionnels.

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale équivalente.

Rappel : il est interdit de planter des plantes exogènes comme le Baccharis Halimifolia et autres.

13.4. Les espaces libres de construction et les aires de stationnement seront plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.

13.5. En cas de réalisation de murs écrans sur les parcelles il devra être réalisé des plantations coté espace public ou limite séparative pour atténuer l'impact de ceux-ci.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. - Le C.O.S. est fixé à 0,5.

Toutefois, en vertu des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

14.2. - Pour les opérations de logements à caractères social, il sera autorisé une majoration de 20 % du COS.

14.3. – Le COS est majoré de 50% pour les hôtels et hôtels restaurants traditionnels, à l'exclusion du ou des logements de fonction.

14.4. Les équipements d'intérêt collectif (publics, scolaires, hospitaliers, socioéducatifs, etc.) ainsi que les foyers logements et assimilés ne sont pas soumis à cette règle de densité.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UBz

CARACTERE DU SECTEUR UBz

Il s'agit d'une zone d'extension immédiate de l'agglomération, zone d'habitation semi-continue destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et les activités commerciales, et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Ce secteur est compris dans le périmètre de la ZPPAU à caractère urbain et soumis en conséquence à des conditions spéciales en matière d'aspect du bâti.

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UBz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tout le secteur UBz sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat, notamment :

- 1.1. - Toute construction ou aménagement incompatible avec la mise en valeur des sites ou des monuments.
- 1.2. - Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 1.3. - 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 en vertu de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. - L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- 1.5. - Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- 1.6. - La pratique du camping et du caravanage, ainsi que le stationnement auto caravanes en mode d'hébergement quelle qu'en soit la durée.
- 1.7. - Toutes les annexes et garages sur terrain nu, non construit.
- 1.8. - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- 1.9. - Les serres et châssis soumis à autorisation (permis d'aménager ou déclaration préalable).
- 1.10. - Tout type de construction, clôture, affouillement et exhaussement dans les zones non aedificandi répertoriées dans les documents graphiques.

1.11. - Le changement de destination des constructions à usage commercial et/ou artisanal indépendantes, qui ne jouxtent pas l'habitation du propriétaire et d'une surface hors œuvre nette supérieure à 75 m², ainsi que des établissements hôteliers traditionnels et des équipements de superstructure ayant trait à la scolarité, la culture, les services administratifs, etc. au bénéfice du logement.

1.12.- Les résidences hôtelières, les résidences de tourisms, 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 2 UBz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les projets portant sur la réalisation de groupes d'habitation au sens de l'article R.421.7.1. du Code de l'Urbanisme devront comprendre les équipements suffisants permettant de satisfaire aux besoins et à la sécurité des habitants : ainsi pourront être imposés notamment des aires de jeux, des locaux individuels ou collectifs (annexes, réserves, etc.) nécessaires au rangement du matériel domestique ou de loisir.

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 par le PLU s'appliquent à l'intérieure même du projet.

Dans la zone UBz sont autorisés :

2.1. - Les constructions à usage d'activités (de commerce, bureau, hôtellerie, restauration, hôtellerie restauration, etc.) sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

2.2. - La reconstruction après sinistre depuis moins de 2 ans et sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits dans le respect de règles définies à l'article UBz.11

2.3. - Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :

- qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, 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 collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.

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

2.5. - Les annexes et garages sous réserve d'être édifiés soit en même temps soit postérieurement à la construction à usage d'habitation principale et que leur surface hors œuvre brute (SHOB) cumulée n'excède pas 50 m² par unité de logement.

2.6. – **Dans les programmes de logements présentant une surface hors œuvre brute**

(SHOB) supérieure ou égale à 500 m², 20% minimum de la SHOB doivent obligatoirement être affectés à la création de logements à caractère social.

2.7. - Toute construction ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement dans les zones littorales réputées sensibles référencées dans les documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

2.8. - 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 1, si la topographie et le projet l'exigent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UBz - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec acte authentique.

3.1. – Accès et passage aménagés sur fonds voisins (jusqu'à 3 logements)

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès à créer, même s'ils desservent une seule unité foncière, doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant.

Les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m d'emprise lorsqu'elles desservent jusqu'à trois logements, cette largeur étant portée à 6 m minimum pour quatre logements et plus. Toutefois, cette règle de largeur ne s'applique pas aux accès existant à la date d'approbation du PLU.

Pour des raisons de sécurité, en cas de division de propriété, bâtie ou non, les parcelles créées devront être desservies par un accès ou passage aménagé unique, existant ou à modifier, et desservant l'ensemble de l'unité foncière d'origine.

Les accès doivent permettre aux véhicules des services publics de parvenir à moins de 15 m d'une façade de la construction.

Ils devront respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UA 12.

Les portails et les accès sur les pistes cyclables sont interdits.

3.2. - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées dès lors qu'elles desservent plus de 3 logements, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être conçue pour permettre la circulation de tout type de véhicule et respecter les écoulements des eaux pluviales 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.

Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6 m. Elle devra être proportionnée et structurée en fonction de l'importance du projet et de son environnement.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.3. - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 4 UBz - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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. - Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

4.2.2. - Eaux pluviales

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.

4.2.3. – Piscines

Les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne agréé sans rejet dans le réseau public d'eaux usées.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 5 UBz – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 6 UBz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Voies publiques

Les constructions (et murs écrans dont la longueur ne peut excéder 3 m) seront édifiées à l'alignement des voies publiques ou des accès desservant 4 logements et plus, existants, modifiés ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur déjà en retrait.
- lorsque les constructions environnantes suivent une autre logique d'implantation, en particulier au Vieil et dans les hameaux (où l'exposition au sud de la façade principale guide l'implantation).
- lorsque il existe un mur de clôture de valeur, sur les venelles en particulier.

6.2. - Voies privées

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également à ce type de voie lorsqu'il dessert 4 logements et plus.

Pour les parcelles jouxtant un passage en indivision ou un accès privé desservant jusqu'à 3 logements, la limite sera considérée comme une limite séparative et les règles de l'article UBz7 pourront s'appliquer.

6.3. - Piscines

Les piscines devront être implantées en arrière du corps principal de l'habitation et non visibles des espaces publics (voie, place, dune, forêt domaniale etc.) et voies privées.

ARTICLE 7 UBz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - Sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, augmentée des retraits éventuels sans que l'ensemble des dispositions ne puisse dépasser 15 m, les constructions et murs écrans doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Cependant, sur les terrains ayant une façade sur rue de plus de 10 mètres (ou s'il ne peut y avoir d'autre accès pour le jardin), les constructions et murs écran peuvent être édifiées en mitoyenneté d'un seul côté et de l'autre laisser un passage d'au moins 1 mètre pour accéder au jardin ; un mur de clôture ou un portail assureront, alors, la continuité du bâti.

En cas de percement d'ouverture sur cette marge latérale, les constructions peuvent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

7.2. - Au-delà de la profondeur maximale de 10 mètres définie ci-dessus pour respecter

l'ensoleillement et l'intimité des cours et jardins :

Les constructions (et murs écran dont la longueur ne peut excéder 3 m) doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures ($L = H$) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3,50 m ;
- si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, dans ce cas il sera autorisé le même épannelage (profil);
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique, permettant une implantation en limite de l'espace commun ;
- si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

7.3. - En cas de construction en surélévation d'un mur de pierre existant, celle-ci devra être réalisée en pierre à l'identique de l'existant.

7.4. - Piscines

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

ARTICLE 8 UBz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

ARTICLE 9 UBz - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions et piscine est fixée à 50 %
- L'emprise au sol n'est pas limitée pour les opérations à caractère social
- L'emprise au sol est majorée de 50% pour les hôtels et hôtels restaurants traditionnels, à l'exclusion du ou des logements de fonction.
- La surface hors œuvre brute (SHOB) des annexes et garages ne pourra excéder 50 m² par logement.

ARTICLE 10 UBz - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas d'une construction ou installation implantée en contre haut, et à moins de 5 m ou en limite par rapport aux voies ou aux parcelles qu'elle jouxte, la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la côte de nivellement de la voie ou à partir du sol naturel sur la limite séparative.

10.1. - **Sur une profondeur de 10 m** à partir de l'alignement augmentée des retraits éventuels, et dans la limite de 15 mètres à partir de l'alignement.

La hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est limitée à 5 m. Il sera autorisé un rez-de-chaussée plus un étage n'excédant pas 66 % de la surface du rez-de-chaussée, la partie étage devant être traitée en un seul volume.

10.2. - Au delà de la bande définie au 10.1

Pour une construction édifiée en limite séparative, la hauteur sur cette limite est fixée à 3,50 m maximum.

Dans le cas d'une construction édifiée en retrait des limites séparatives, le prospect est limité à $L=H$ et la hauteur de la construction sera de 5 m maximum mesurés à l'égout de toiture.

10.3. - La largeur des constructions devant être inférieure à 8 mètres, la hauteur des faîtages des couvertures en tuile est limitée à 1,20 m au-dessus des égouts, sauf pour les bâtiments couverts en ardoises ou tuiles plates dont la hauteur au faîtage sera en fonction de la pente du bâti existant.

10.4. - La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies... ne peut excéder 3,50 m au faîtage des toitures.

10.5. Murs écrans

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

10.6. - Piscines

Les piscines devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au sol naturel.

10.7. - Dans les zones littorales référencées dans les documents graphiques au titre des dispositions de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme sur une largeur de 10 m à partir de la zone non aedificandi, les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 2,80 m à l'égout du toit. En cas de reconstitution après sinistre une hauteur identique à celle existante à la date d'approbation du PLU sera admise.

ARTICLE 11 UBz - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions qui suivent sont destinées à maintenir ou à reconstituer le caractère original des constructions existantes. Les illustrations qui les accompagnent concernent donc principalement les cas de transformation ou de réhabilitation de ces constructions.

Pour la conception de nouveaux bâtiments, elles devront servir de références en respectant plus l'esprit que la lettre. Toutefois, elles respecteront obligatoirement les règles concernant les matériaux de façade, les toitures et la gamme de coloration, de plus, l'épaisseur des volumes n'excèdera pas 8 m.

Dans tous les cas, la prise en compte de l'existant et de l'environnement est indispensable.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après, pourront être envisagées en fonction du programme, du terrain ou des particularités du voisinage.

Les panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront posés uniquement sur les toitures les plus basses de la construction, et dans tous les cas, non visibles des lieux et places publics ou privés. Ils devront être intégrés à la toiture et non en surépaisseur, et seront privilégiées les installations couvrant la totalité d'un pan de toiture.

Les vérandas et verrières seront autorisées si elles sont maçonnées en soubassement et non visibles des lieux et places publics. 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.

Les bâtiments annexes seront construits avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal ou en pierre de pays. Accessoirement, les annexes de bois à clin, peint ou coltaré, sur les parties non visibles des lieux et places publics et privés pourront être admises.

Sont interdits :

- les abris de jardins en tôle, en préfabriqué ou plaque de béton ;
- les imitations de fours anciens,
- les porches, les loggias et balcons sur toute façade et pignon.

11.1. - Volumes

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant. L'épaisseur sera donc faible, n'excédant pas 8 m.

Les raccords entre volumes se feront selon la logique de couverture en tuiles "tige de botte", c'est à dire en évitant les noues.

11.2. - Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes avec un faîtage parallèle au plus grand côté sans déborder sur les pignons. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction de même épannelage (profil).

La pente de la couverture sera de préférence de 30% et comprise entre 28 % à 33 %.

Les toitures terrasses sont interdites. Seules des terrasses de petite dimension, non accessibles et, servant de liaison entre les volumes créés, sont autorisées.

Elles seront réalisées en tuiles canal dites "tige de botte", c'est-à-dire une courante et une couvrante ronde, de teinte claire et nuancée, à l'exclusion de toute teinte uniformément rouge ou brune ainsi que les tuiles béton et synthétique.

Les tuiles couvrantes seront de préférence de récupération (en cas de transformation, les vieilles tuiles seront si possibles récupérées).

Le pigeonnage, s'il existe, sera réalisé avec un mortier de teinte claire.

Les croupes seront autorisées aux angles des rues, et en cas de maison isolée ou en retrait.

L'ardoise et la tuile mécanique pourront être autorisées si le bâti environnant le justifie. Dans ce cas, la pente de la toiture sera en rapport avec le projet. Les matériaux de couvertures existants doivent être maintenus lorsqu'ils correspondent aux caractéristiques de la construction.

Les châssis de toit de petite taille (dimensions maximales : largeur : 0,60 et hauteur : 1 m) seront autorisés uniquement sur des bâtiments existant en cas de rénovation. En tout état de cause, ils devront être non visibles des lieux et places publics et non saillants sur le toit.

Pour permettre de conserver l'égout de toiture traditionnel (c'est-à-dire l'ombre de la tuile d'égout débordante sur la façade) et d'éviter un apport des eaux pluviales important dans le réseau public, il sera privilégié soit un drainage des eaux pluviales en pied de construction, soit un soubassement tel que décrit dans la plaquette « habiter l'île de Noirmoutier ». Les gouttières, s'il y en a devront être impérativement raccordées à un système de récupération des eaux pluviales, et réalisées en matériaux traditionnels (zinc, cuivre) et devront être de qualité architecturale en rapport avec l'aspect du bâti.

11.3. - Corniches

L'égout des toitures sera constitué d'un simple débord des tuiles courantes n'excédant pas 7 cm, et la tuile couvrante sans débord sera pigeonné au mortier de teinte claire.

Des corniches devront être réalisées sur les bâtiments principaux selon les formes anciennes :

- "génoises" formées de rangées de tuiles et de rangées de briques superposées,
- profil de pierre ou de mortier, ou par assimilation de béton,

Dans tous les cas le débord sera en rapport avec le type de corniches réalisée et compris entre 0,14 m et 0,20 m maximum (y compris la tuile d'égout).

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de toitures en ardoise ou tuile mécanique plate.

11.4. - Souches de cheminées

Elles doivent être rectangulaires et massives, placées sur un des pignons du bâtiment principal, et dans l'axe du faîtage ; elles comporteront une collerette de brique et des glacis conformément au dessin ci-joint.

En cas d'étage, il sera exigé sur un des pignons une souche de cheminée.

11.5. - Ouvertures

Les ouvertures seront rectangulaires et verticales, nettement plus hautes que larges. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme carrée. Les baies de grande largeur pourront être autorisées sur les façades, non visibles des voies et espaces ouverts au public, pour les pièces de jours (séjour, salon) à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

Toutes les menuiseries seront obligatoirement en bois peint. Exceptionnellement, et si le projet et l'architecture proposés le justifient (exemple : façade commerciale, équipement public, etc...), d'autres matériaux pourront être autorisés.

L'épaisseur des tableaux ne sera pas supérieure à 20 cm.

11.6. - Fermetures

Toutes les fermetures (volets, portes pleines, portails de garage ou de clôture, etc...) seront en bois peint et à lames verticales (voir croquis en annexe).

Les volets extérieurs se rabattront sur la façade.

Seules les baies de grandes largeurs pourront posséder des volets roulants, non traditionnels. Les volets roulants ou se repliant en tableaux sont interdits sur les autres ouvertures.

11.7. - Murs et enduits extérieurs

Ceux-ci seront soit en pierre de pays rejointoyée à joints pleins, soit enduits et lissés à la truelle avec finition dites « à l'éponge » ou « au balais ». Les enduits grattés sont interdits.

Les soubassements et les bandeaux pourront être marqués par une légère surépaisseur.

En cas de ravalement, les éléments de pierre de taille seront soigneusement nettoyés et rejointoyés. Cependant, les procédés de sablage et de grattage sont prohibés pour préserver la durée de ces éléments.

Pour les maçonneries de pierres, seule la pierre de pays est autorisée, les pierres d'autres natures sont interdites et a fortiori les imitations de pierres.

11.8. - Couleurs

Les menuiseries (ouvertures, volets, portails de garage et de clôture) seront obligatoirement peintes, les teintes préférentielles sont les gris, verts et bleus. D'autres teintes pourront être autorisées après présentation d'un échantillon et accord.

Les ferronneries seront de la même teinte que la menuiserie.

Les murs seront peints en blanc.

Le maintien de la couleur naturelle de l'enduit ou l'emploi de teinte et de matière particulière pourra être autorisé pour respecter le caractère environnant, ou si le bâti le justifie ; dans ce cas, il reviendra au pétitionnaire d'en faire la demande et de justifier les choix exprimés.

Les soubassements, s'ils existent, auront, une teinte allant du gris au noir.

Les encadrements, s'ils existent, seront dans la gamme des gris ou ocres.

Les briques seront choisies de teinte claire.

Les tuiles seront de teinte claire et nuancées : les tuiles uniformément rouges ou brunes sont proscrites sauf pour des cas particuliers comme la tuile plate.

11.9 - Hauteur d'implantation

Les rez-de-chaussée ne seront pas surélevés de plus de 30 cm du sol naturel. Les sous-sols éventuels seront donc totalement enterrés. Les talutages artificiels sont interdits.

11.10. - 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).

Elles seront constituées soit :

- par des murs de maçonnerie de pierre existant qui seront soigneusement conservés et restaurés. Les nouvelles clôtures seront réalisées à l'image de celles qui existent (épaisseur 0.40m, glacis et tuiles mises bout à bout sur le dessus), soit en pierre apparente, soit en matériaux enduits et peints identiques aux façades de la construction principale. D'autres teintes pourront être autorisées si le projet le justifie.

- par des haies, comportant ou non un mur bahut qui peuvent aussi être acceptées. Les grillages éventuels resteront à l'intérieur de la végétation.

Dans tous les cas les clôtures en brande et plaques béton, panneaux de bois, lames en PVC et tout autre matériau moderne sont interdites.

Sur rue :

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies n'excèdera pas 1,20 mètre ; elle pourra être augmentée ou diminuée en fonction des clôtures voisines attenantes ou pour des raisons de sécurité, à l'angle de deux voies ou au niveau des accès par exemple.

La hauteur des piliers de portails ou portillons n'excèdera pas 0.30m de plus que la hauteur maximale autorisée pour la clôture, et l'alignement sur voie sera identique à celui du mur. Les piliers de portail seront réalisés avec les mêmes matériaux que le mur ou en briques (les fausses pierres ainsi que les placages sont interdits).

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. Les pans inclinés, les redents, ainsi que les demi-lunes sont interdits.

Sur voisins :

En limite séparative, la hauteur des clôture n'excèdera pas 1,80 m. Elles pourront être constituées d'un mur ou grillage (accompagnée de plantations). Dans le cas de murs de clôture d'une hauteur de 1,80 m et si la longueur dépasse 20 m, il devra être rythmé d'un grillage ou d'une hauteur inférieure (minimum 0.30m).

Pourront également être autorisés des talus empierrés et plantés comme les « trères » traditionnels; leur hauteur (hors plantation) n'excèdera pas 1.80 m.

11.11. - Vitrines et enseignes

Les vitrines devront être clairement intégrées dans la composition de façade.

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.

En cas de réaménagement d'une construction existante, les nouvelles baies devront respecter les aplombs et les axes de percement des étages. Le nu du mur de façade devra rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm minimum, de part et d'autre des vitrines.

Les enseignes pourront :

- soit être intégrées dans la surface de la vitrine,
- soit être réalisées en petits éléments se détachant directement sur l'enduit de façade.

Dans ce cas, les dimensions de l'ensemble ne pourront pas dépasser celles des fenêtres en hauteur et en largeur.

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 "drapeaux" seront autorisées si elles sont de dimensions modestes et constituées d'éléments découpés, éventuellement fixés sur un support transparent.

Les caissons lumineux, les enseignes banalisées de marques, ainsi que les totems sont interdits.

ARTICLE 12 UBz - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous. Le stationnement est pris en compte dans les surfaces aménagées de la parcelle

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès pour la première place et de 12,50 m² pour les suivantes.

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

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation, gîtes et locations, ou assimilés : il est exigé des places de stationnement qui seront aménagées sur la propriété dans les conditions définies ci-dessous, et calculées suivant la SHON :

- de 0 à 120 m² : 2 places par logement
- de 121 à 180m² : 3 places par logement
- et une place de plus par tranche de 60 m² de SHON et par logement

Pour les groupes d'habitations tels que définis au R.421-7 : il est exigé 2 places de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de SHON de construction avec au minimum deux places par logement sur les parties collectives de l'opération.

Pour les opérations de logements à caractère social, il sera exigé une place de stationnement par logement.

12.2. Pour les autres constructions et établissements doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires au besoin du projet, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les hôtels, chambres d'hôtes et assimilés : une place par chambre, le stationnement devant se faire au plus près de l'hébergement.
- pour les bureaux et professions libérales : une place par 20 m² de SHON,
- pour les commerces, restaurant, bar et assimilés :
 - de 0 à 200 m² de SHON : 5 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 500 m² de SHON : 6 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 1000 m² de SHON : 8 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 3000 m² de SHON : 10 places par 100 m² de SHON
- pour l'amélioration et l'extension des hôtels-restaurants, seule la partie créée sera prise en compte pour l'évaluation des besoins et dans les conditions identiques à celles fixées ci-dessus. Les extensions des activités existantes ne devront pas être de nature à réduire les espaces affectés au stationnement et préserver les règles de sécurité,
- pour les salles de spectacles et établissements assimilés recevant du public (cinéma, etc,...) : une place de stationnement pour 4 fauteuils.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.3. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetée, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal, conformément aux

dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de la participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

ARTICLE 13 UBz - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. – Les parcelle doivent présenter une surface libre de toute construction, piscine et aire de stationnement correspondant à au moins 35 % de sa superficie totale.
Cette disposition ne s'applique pas aux logements à caractère social, hôtels et hôtels restaurants traditionnels.

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale équivalente.

Rappel : il est interdit de planter des plantes exogènes comme le Baccharis Halimifolia et autres.

13.4. Les espaces libres de construction et les aires de stationnement seront plantés à raison d'au moins 1 arbres de haute tige pour 50 m² de terrain.

13.5. En cas de réalisation de murs écrans sur les parcelles il devra être réalisé des plantations coté espace public ou limite séparative pour atténuer l'impact de ceux-ci.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UBz - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. - Le C.O.S. est fixé à 0,5.

Toutefois, en vertu des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

14.2. – Pour les opérations de logements à caractères social (finances par un prêt aidé de l'Etat) il sera autorisé une majoration de 20 % du COS.

14.3. – Le COS est majoré de 50% pour les hôtels et hôtels restaurants traditionnels, à l'exclusion du ou des logements de fonction.

14.4 - Les équipements d'intérêt collectif (publics, scolaires, hospitaliers, socioéducatifs, etc.) ainsi que les foyers logements et assimilés ne sont pas soumis à cette règle de densité.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction et dans laquelle les capacités des équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend les secteurs UC, UCa et UCb destinés à l'accueil d'habitat individuel, différenciés notamment par :

- les accès
- la surface en cas de division de parcelle
- l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives
- la hauteur des constructions
- les niveaux d'emprise au sol, espace libre et de plantation, ainsi que du COS

Le secteur UCb est réservé à l'habitat peu dense.

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Dans toute la zone UC et ses sous-secteurs sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat, notamment :

1.1.1. - Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.1.2. - 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 en vertu de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme.

1.1.3. - L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol.

1.1.4. - Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers, étant précisé que l'aire d'accueil des gens du voyage et l'aire d'accueil des camping-cars Place Florent Caillaud n'entre pas dans cette catégorie.

1.1.5. - 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 2, et de l'aire d'accueil des camping-cars place Florent-Caillaud.

1.1.6. - Toutes les annexes et garages sur terrain nu, non construit.

1.1.7. - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

1.1.8. - Les serres et châssis soumis à autorisation (permis d'aménager ou déclaration préalable).

1.1.9. - Tout type de construction, clôture, affouillement et exhaussement dans les zones non aedificandi répertoriées dans les documents graphiques.

1.1.10. - Hormis dans le secteur UCb, le changement de destination des constructions à usage commercial et/ou artisanal indépendantes, qui ne jouxtent pas l'habitation du propriétaire et d'une surface hors œuvre nette supérieure à 75 m², ainsi que des établissements hôteliers traditionnels et des équipements de superstructure ayant trait à la scolarité, la culture, les services administratifs, etc. au bénéfice du logement.

1.1.11.- Les résidences hôtelières, les résidences de tourisms, 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).

1.2. - En secteur UCb : toutes constructions, activités ou occupations autres que les constructions à usage d'habitation, sauf dans les cônes de dégagement visuel portés au plan de zonage, où toute construction est interdite.

ARTICLE 2 UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les projets portant sur la réalisation de groupes d'habitation au sens de l'article R.421.7.1. du Code de l'Urbanisme devront comprendre les équipements suffisants permettant de satisfaire aux besoins et à la sécurité des habitants : ainsi pourront être imposés notamment des aires de jeux, des locaux individuels ou collectifs (annexes, réserves, etc.) nécessaires au rangement du matériel domestique ou de loisir.

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 par le PLU s'appliquent à l'intérieure même du projet.

2.1. - Dans la zone UC et ses sous-secteurs sont autorisés :

2.1.1. - 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 de règles définies à l'article UC.11

2.1.2. - Les annexes et garages sous réserve d'être édifiés soit en même temps soit postérieurement à la construction à usage d'habitation principale et que leur surface hors œuvre brute (SHOB) cumulée n'excède pas 50 m² par unité de logement.

2.1.3. – **Dans les programmes de logements présentant une surface hors œuvre brute (SHOB) supérieure ou égale à 500 m², 20% minimum de la SHOB doivent obligatoirement être affectés à la création de logements à caractère social.**

2.1.4. - Toute construction ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement dans les zones littorales réputées sensibles référencées dans les documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

2.2. - Dans la zone UC et le secteur UCa sont autorisés :

2.2.1. - Les constructions à usage d'activités (de commerce, bureau, hôtellerie, restauration, hôtellerie restauration, etc.) sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

2.2.2. - Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :

- qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, etc.),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, etc.), 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 collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que 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 :

2.3.1. La pratique du camping et le stationnement de caravanes et auto-caravanes, pour une durée de moins de trois mois consécutifs ou non, par an, sont autorisés 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 raccorder au réseau Eaux 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 ainsi que pour l'aire d'Accueil des camping-cars Place Florent-Caillaud.

2.4. - En secteur UCa :

Le stationnement des caravanes est autorisé dans la limite d'une durée de 3 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 raccorder aux réseaux eau potable, assainissement, eaux usées et électricité.

2.5 - En secteur UCb :

2.5.1. Le changement de destination des commerces ou ateliers en habitation individuelle.

2.5.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle devront s'implanter à l'intérieur des emprises constructibles lorsqu'il en existe et portées au schéma de restructuration du secteur d'entrée de ville annexé au présent document.

Dans tous les cas, aucune construction ni annexe ne sera admise à l'intérieur des cônes de dégagement visuel sur les salorges, le château ou le clocher, et repérés au schéma de restructuration du secteur d'entrée de ville.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UC - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1. – Accès et passage aménagé sur fond voisin (jusqu'à 3 logements)

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès à créer, même s'ils desservent une seule unité foncière, doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant.

Les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m d'emprise lorsqu'elles desservent jusqu'à trois logements, cette largeur étant portée à 6 m minimum pour quatre logements et plus. Toutefois, cette règle de largeur ne s'applique pas aux accès existant à la date d'approbation du PLU.

Pour des raisons de sécurité, en cas de division de propriété, bâtie ou non, les parcelles créées devront être desservies par un accès ou passage aménagé unique, existant ou à modifier, et desservant l'ensemble de l'unité foncière d'origine.

Les accès doivent permettre aux véhicules des services publics de parvenir à moins de 15 m d'une façade de la construction.

Ils devront respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UC 12.

Les portails et les accès sur les pistes cyclables sont interdits.

3.2. - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées dès lors qu'elles desservent plus de 3 logements, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être conçue pour permettre la circulation de tout type de véhicule et respecter les écoulements des eaux pluviales 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.

Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6 m. Elle devra être proportionnée et structurée en fonction de l'importance du projet et de son environnement.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.3. – En secteur UCb

En complément des dispositions ci-dessus, les accès aux parcelles devront respecter les indications et emplacements indiqués au schéma de restructuration du secteur d'entrée de ville annexé au présent document. En cas de division parcellaire, les accès directs sur la départementale 948 seront regroupés sur le seul accès autorisé.

3.4. - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 4 UC - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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. - Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

4.2.2. - Eaux pluviales

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.

4.2.3. – Piscines

Les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne agréé sans rejet dans le réseau public d'eaux usées.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 5 UC – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1. - En zone UC et secteur UCa : il n'est pas fixé de règle particulière.

5.2. - En secteur UCb : situé à l'entrée de l'agglomération de Noirmoutier et pour permettre de conserver l'aspect architectural et paysager recommandé dans l'étude d'entrée de ville jointe au dossier, la superficie des terrains constructibles doit être supérieure ou égale à 1 000 m² et la largeur au droit de la construction supérieure ou égale à 20 mètres. Cette surface s'applique par unité de logement.

ARTICLE 6 UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Voies publiques

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsque la construction est édifiée en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Les constructions (et murs écran dont la longueur est limitée à 3m) seront édifiées :

6.1.1. - Dans la zone UC : soit partiellement à l'alignement, ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement pour favoriser la création d'un paysage urbain.

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6 mètres, il pourra être exigé un retrait de 3 m par rapport à l'alignement.

Dans les carrefours à l'angle de deux voies ou/et accès publics ou privés un retrait minimal de 5 mètres pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

6.1.2. - En secteur UCa : avec un recul minimal est fixé à 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.1.3. - En secteur UCb : avec un recul minimal est fixé à 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

- Toute construction devra être implantée à l'intérieur des emprises constructibles, lorsqu'il en existe, portées au schéma de restructuration du secteur d'entrée de ville annexé au présent document.

- Dans tous les cas, aucune construction ni annexe ne sera admise à l'intérieur des cônes de dégagement visuel sur les salorges, le château ou le clocher repérés au schéma de restructuration du secteur d'entrée de ville.

6.2. - Voies privées

Ces dispositions s'appliquent également à ce type de voie lorsqu'il dessert 4 logements et plus.

Pour les parcelles jouxtant un passage en indivision ou un accès privé desservant jusqu'à 3 logements, la limite sera considérée comme une limite séparative et les règles de l'article UC7 pourront s'appliquer.

6.3. - Piscines

Les piscines devront être implantées en arrière de la construction principale à usage d'habitation et non visibles des espaces publics (voie, places, dunes, plages, etc.) et des voies privées.

ARTICLE 7 UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (et murs écran dont la longueur est limitée à 3m) devront être édifiées:

7.1. - En respectant un retrait par rapport aux limites séparatives

7.1.1. - En zone UC

- tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou 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 sans pouvoir être inférieure à 3 m : $L = H/2$.

7.1.2. - Dans les secteurs UCa et UCb

- tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m : $L = H$.

7.2. - En limites séparatives

- s'il s'agit d'un mur pignon en limite d'une largeur maximale de 8 m et dont la hauteur n'excède pas :
 - en zone UC et secteur UCa : 5,50 m au faîtage.
 - en secteur UCb : 3,50 m au faîtage.
- s'il s'agit d'un mur droit : 2,80 m au faîtage
- s'il s'agit d'un égout de toiture : 2,80 m dans ce cas, la hauteur maximale au faîtage ne pourra dépasser 3,80 m sur cette partie de construction.
- En cas d'implantation jouxtant un bâtiment voisin, un épannelage (profil) identique pourra être autorisé.

7.3. - Piscines

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

ARTICLE 8 UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

ARTICLE 9 UC - EMPRISE AU SOL

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

- en zone UC : 40 %
- en secteur UCa : 30 %
- en secteur UCb : 20 %

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les opérations de logements à caractère social.

L'emprise au sol est majorée de 50% pour les hôtels et hôtels restaurants traditionnels, à l'exclusion du ou des logements de fonction.

La surface hors d'œuvre brute (SHOB) des annexes et garages ne pourra excéder 50 m² par logement.

ARTICLE 10 UC - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des

fouilles et remblais.

Dans le cas d'une construction ou installation implantée en contre haut, et à moins de 5 m ou en limite par rapport aux voies ou aux parcelles qu'elle jouxte, la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la côte de nivellement de la voie ou à partir du sol naturel sur la limite séparative.

10.1 - Dans les zones littorales référencées dans les documents graphiques au titre des dispositions de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, sur une largeur de 10 m à partir de la zone non aedificandi, les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 2,80 m à l'égout du toit. En cas de reconstruction après sinistre, une hauteur identique à celle existante : la date d'approbation du PLU sera admise

10.2. - 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 :

- 5m en zone UC et le prospect limité à $L = H/2$
- 5m en secteur UCa et le prospect limité à $L = H$
- 2.80m en secteur UCb et le prospect limité à $L = H$

10.2.1. - Pour les constructions édifiées en limite séparative, les hauteurs sont définies à l'article UC7.

10.2.2. - La partie d'étage autorisée sera traitée en un seul volume et ne devra pas excéder :

- en zone UC : 66% de la surface du rez-de-chaussée
- en secteur UCa : 50% de la surface du rez-de-chaussée
- en secteur UCb : néant

10.3. - La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies ... ne peut excéder 3,50 m au faitage des toitures.

10.4. - Murs écrans :

La hauteur des murs écrans, dont la longueur ne pourra dépasser 3m, n'excédera pas :

- 1,80 m en zone UC et en secteur UCa
- 1.20 m en zone UCb

10.5. - Piscines

Les piscines devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au sol naturel.

ARTICLE 11 UC - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui précise que : « *les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

D'autre part, si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci, aussi bien en hauteur, 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 panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront posés uniquement sur les toitures les plus basses de la construction, et dans tous les cas, non visibles des lieux et places publics ou privés. Ils devront être intégrés à la toiture et non en surépaisseur, et seront privilégiées les installations couvrant la totalité d'un pan de toiture.

Les bâtiments annexes seront construits avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal ou en pierre de pays. Accessoirement, les annexes de bois à clin, peint ou coltaré, sur les parties non visibles des lieux et places publics et privés pourront être admises.

Sont interdits :

- les abris de jardins en tôle, en préfabriqué ou plaque de béton,
- les imitations de fours anciens,
- les porches, les loggias et balcons sur toute façade et pignon.

11.1. Volumes des constructions

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti traditionnel. L'épaisseur sera donc faible et n'excédant pas 8 m.

Les raccords entre volumes se feront selon la logique de couverture en tuiles tige de bottes, c'est-à-dire en évitant les noues.

11.2. Maçonneries

Elles seront uniformément enduites et peintes sauf pour les murs en pierre du pays.

Elles seront peintes en blanc, seule couleur autorisée. Il pourra être réalisé sur le bâtiment principal un bandeau, uniquement dans la gamme des gris ou ocres, ou soubassement d'une teinte allant du gris au noir.

Toutefois, d'autres teintes pourront être autorisées si le projet architectural le justifie. Dans ce cas, il reviendra au pétitionnaire d'en faire la demande et de justifier les choix exprimés.

Les enduits grattés sont interdits, ils seront soit talochés, soit avec une finition dite « à l'éponge » ou « au balais ».

Pour les maçonneries de pierres, seule la pierre de pays est autorisée, les pierres d'autres nature sont interdites et à fortiori les imitations de pierre.

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 (cf plaquette Habiter l'île de Noirmoutier). Les mains courantes seront de préférence métallique traditionnel de l'île, ou à défaut en maçonnerie, enduite avec une épaisseur de 0m25 minimum.

11.3. Toitures

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes. Le faîtage dans l'axe du volume et parallèle au plus grand côté. Le faîtage de l'étage sera dans le même sens que celui du volume principal, et parallèle au plus grand côté.

Les toitures terrasses sont interdites. Seules des terrasses de petite dimension, non accessibles et servant de liaison entre des volumes créés pourront être autorisées.

Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,14 m en moyenne). Ils seront constitués d'une tuile d'égout ronde en saillie (débord 7cm) sur une corniche soit en maçonnerie enduite ou en pierre ou en brique (dimension 7cm x 7cm environ); la tuile couvrante en bas de pente sera pigeonnée au mortier de ciment.

La tuile de rive doit se terminer avec une tuile courante ronde sans débordement en pignon.

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 nuancées. Les tuiles uniformément rouges ou brunes, ainsi que les tuiles béton ou synthétiques sont interdites. La pente de la couverture traditionnelle est de l'ordre de 30 %, mais elle pourra être comprise entre 28 et 33%. 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 extension de bâtiment existant couvert en ardoise. Dans ce cas, la pente de la toiture n'est pas limitée.

Une souche de cheminée, en maçonnerie ou brique, sera exigée par logement, placée sur un des pignons du bâtiment principal et dans l'axe du faîtage avec rive apparente. Elle devra être conforme aux dimensions réglementaires (voir annexe) et comporter une collerette de briques en partie haute.

En cas d'étage, il sera exigé sur un des pignons une souche de cheminée.

Les châssis de toit de petite taille (dimensions maximales : largeur : 0,60 et hauteur : 1 m) seront autorisés uniquement sur des bâtiments existant en cas de rénovation. En tout état de cause, ils devront être non visibles des lieux et places publics et non saillants sur le toit.

Pour permettre de conserver l'égout de toiture traditionnel (c'est-à-dire l'ombre de la tuile d'égout débordante sur la façade) et d'éviter un apport des eaux pluviales important dans le réseau public, il sera privilégié soit un drainage des eaux pluviales en pied de construction, soit un soubassement tel que décrit dans la plaquette « habiter l'île de Noirmoutier ». Les gouttières, s'il y en a devront être impérativement raccordées à un système de récupération des eaux pluviales, et réalisées en zinc ou en aluminium laqué et devront être de qualité architecturale en rapport avec l'aspect du bâti. En limite séparative, elles seront en zinc du type dalle nantaise.

11.4. Percements :

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme au carré. La hauteur des linteaux devra être réduite au maximum (35 cm environ de l'égout de toiture) ; exceptionnellement, pour les châssis de petites dimensions, des hauteurs de linteaux différentes pourront être autorisées.

Les baies de grande largeur non visibles des lieux et places publics pourront être autorisées pour les pièces de jours (séjour, salon) et à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

Les baies seront les seules à posséder des volets roulants, sans volet traditionnel.

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 d'un carrelage. Se reporter à la brochure «Habiter l'île de Noirmoutier».

Vérandas :

Les vérandas et verrières seront autorisées si elles sont maçonnées en soubassement et non visibles des lieux et places publics. 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.

11.5. MenuiseriesFenêtres :

Elles seront de forme simple et en bois peint. Les vernis ou assimilés sont interdits.

Le PVC et l'aluminium sont autorisés s'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (faible largeur des bâtis, petits bois en saillie ...) et d'aspect mat ou satiné (non brillante).

Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales ; les carreaux plus hauts que larges et d'aspect traditionnel avec petits bois en relief sur le vitrage. Les imitations de petits bois à l'intérieur du vitrage, les maillages en laiton, ainsi que les grands vitrages (sauf grandes baies) sont interdits.

Les portes d'entrées :

Les portes d'entrée seront pleines ou vitrées à la moitié (à l'ancienne à 4 carreaux).

Seules, les impostes fixes seront autorisées. Dans certains cas, les marquises pourront être autorisées si elles s'accordent avec l'architecture du bâtiment, les auvents rapportés en façade sont interdits.

Volets, portes pleines, portails de garage et de clôture :

Les volets, les portes pleines, les portails de garages et de clôtures seront obligatoirement peints de la même teinte. Les ferrures seront de forme simple et peintes de la même teinte que les volets. Les teintes préférentielles sont les gris, les bleus ou verts ; d'autres teintes pourront être autorisées après présentation d'un échantillon et accord. La couleur blanche sera uniquement autorisée pour les menuiseries vitrées. Les vernis et assimilés sont interdits.

Les volets, seront à lames verticales (largeur 10cm, épaisseur 24mm) avec barre et sans écharpe ou à l'ancienne avec traverse haute et pièce formant coin en partie basse. Les volets roulants ou volets se dépliant en tableau sont interdits sauf pour les grandes baies.

Portails :

Les portes de garages et de clôtures seront à lames verticales (largeur 10 cm épaisseur 24 mm) et ne devront pas comporter de hublots.

Les portails de garages et de clôture en bois, s'ils ne sont pas peints dans la même teinte que les volets, pourront être traités avec un produit foncé comme les anciennes portes de dépendances traitées au carbonyle.

Le PVC et l'aluminium sont autorisés s'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (largeur des lames 10 cm et épaisseur 24 mm, aspect mat ou satiné des peintures classiques, ferronneries sobres et de couleur identique aux volets). La couleur blanche ou assimilés (blanc cassé, coquille d'œuf, etc.) est interdite.

11.6. Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 30 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.

Tout talutage est interdit.

11.7. 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).

Elles seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en maçonnerie enduite et peinte en blanc (chapotées ou non d'une tuile posée bout à bout pour les murs épais), ou en pierres de pays apparentes. Toute fantaisie d'exécution est interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (lamelles de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites.

Les portails et portillons, seront à lames verticales (largeur 10cm, épaisseur 24mm) et peints de la même teinte que les volets de l'habitation ou du portail de garage (carbonyle). Les couleurs blanches et assimilées sont interdites. Leur hauteur ne devra pas excéder celle du mur sur lequel ils s'appuient.

11.7.1. – En zone UC et secteur UCa

Sur rue :

Elles pourront être constituées d'un mur jusqu'à 1,20 mètre de hauteur, la hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité ou à l'angle de deux voies (passage privé, voie privée ou voie publique).

La hauteur des piliers de portails ou portillons ne devra pas excéder 30cm de plus que la hauteur maximale autorisée pour la clôture et l'alignement sur voie sera identique à celui du mur. Les piles de portail seront réalisées avec les mêmes matériaux que le mur (les fausses pierres sont interdites).

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. Les pans inclinés, les redents, ainsi que les demi-lunes sont interdits.

Sur voisins :

Un mur ou grillage (accompagnée de plantations) d'une hauteur maximale de 1,80 m est autorisé. Dans le cas de murs de clôture d'une hauteur de 1,80 m et si la longueur dépasse 20 m, il devra être rythmé d'un grillage ou d'une hauteur inférieure (minimum 30cm).

Pourront également être autorisés des talus empierrés et plantés comme les « trères » traditionnels; leur hauteur (hors plantation) n'excédera pas 1.80 m.

11.7.1. – En secteur UCb

Sur espace public

Les clôtures seront constituées d'un des éléments suivants ou de leur combinaison :

- d'un muret de pierre de pays ou de maçonnerie enduite de couleur blanche, constitué de manière traditionnelle et d'une hauteur maximale de 1.20m,
- d'une haie végétale composée d'essences adaptées 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.

Autres clôtures

Les autres clôtures seront constituées d'une haie végétale composée d'essences adaptées au marais (tamaris, arroche de mer, saule nain, arbousier), éventuellement doublée 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.

11.8. Devantures commerciales :

Aspect :

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.

Matériaux :

Sont autorisés les matériaux naturels (bois peint, la pierre de pays), et l'aluminium laqué.

Enseignes :

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.

Les Bannes :

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.

ARTICLE 12 UC - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous. Le stationnement est pris en compte dans les surfaces aménagées de la parcelle

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès pour la première place et de 12,50 m² pour les suivantes.

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

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation, gîtes et locations, ou assimilés : il est exigé des places de stationnement qui seront aménagées sur la propriété dans les conditions définies ci-dessous, et calculées suivant la SHON :

- de 0 à 120 m² : 2 places par logement
- de 121 à 180m² : 3 places par logement
- et une place de plus par tranche de 60 m² de SHON et par logement

Pour les groupes d'habitations tels que définis au R.421-7 : il est exigé 2 places de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de SHON de construction avec au minimum deux places par logement sur les parties collectives de l'opération.

Pour les opérations de logements à caractère social, il sera exigé une place de stationnement par logement.

12.2. Pour les autres constructions et établissements doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires au besoin du projet, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,

- pour les hôtels, chambres d'hôtes et assimilés : une place par chambre, le stationnement devant se faire au plus près de l'hébergement.
- pour les bureaux et professions libérales : une place par 20 m² de SHON,
- pour les commerces, restaurant, bar et assimilés :
 - de 0 à 200 m² de SHON : 5 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 500 m² de SHON : 6 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 1000 m² de SHON : 8 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 3000 m² de SHON : 10 places par 100 m² de SHON
- pour l'amélioration et l'extension des hôtels-restaurants, seule la partie créée sera prise en compte pour l'évaluation des besoins et dans les conditions identiques à celles fixées ci-dessus. Les extensions des activités existantes ne devront pas être de nature à réduire les espaces affectés au stationnement et préserver les règles de sécurité,
- pour les salles de spectacles et établissements assimilés recevant du public (cinéma, etc..) : une place de stationnement pour 4 fauteuils.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.3. Toutefois, uniquement pour les activités à caractère commercial, artisanal, hôteliers, de bureau ou de profession libérale, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de la participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

ARTICLE 13 UC - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Règles générales

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence équivalente.

Les parcelles doivent présenter une surface libre de toutes constructions, piscine et aires de stationnement correspondant à :

- en zone UC = 45 % de la superficie du terrain
- en zone UCa = 55 % de la superficie du terrain
- en zone UCb = 75 % de la superficie totale du terrain

Cette disposition ne s'applique pas aux logements à caractère social.

Le coefficient est réduit de 50% pour les hôtels et hôtels restaurants traditionnels, à l'exclusion du ou des logements de fonction.

13.2. - Les espaces libres de construction seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain, sauf en secteur UCb.

Rappel : il est interdit de planter des plantes exogènes comme le Baccharis Halimifolia et autres.

13.3. En cas de réalisation de murs écrans sur les parcelles il devra être réalisé des plantations coté espace public ou en limite séparative pour atténuer l'impact de ceux-ci.

13.4. En secteur UCb

Il y a lieu de respecter le schéma de restructuration du secteur d'entrée de ville joint au présent document, qui prévoit la suppression et le remplacement de haies végétales existantes.

Pour l'aménagement des espaces libres, il est recommandé d'utiliser le plus possible des essences végétales locales (voir liste indiquée à l'article UC11).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UC - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. - Le C.O.S. est fixé à :

- En zone UC : 0,30
- En secteur UCa : 0,25
- En secteur UCb : 0,10

Toutefois, en vertu des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

14.2. – Pour les opérations de logements à caractères social (finances par un prêt aidé de l'Etat) il sera autorisé une majoration de 20 % du COS.

14.3. – Le COS est majoré de 50% pour les hôtels et hôtels restaurants traditionnels, à l'exclusion du ou des logements de fonction.

14.4. - Les équipements d'intérêt collectif (publics, scolaires, hospitaliers, socioéducatifs, etc.) ainsi que les foyers logements et assimilés ne sont pas soumis à cette règle de densité.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UCz

CARACTERE DU SECTEUR UCz

Il s'agit d'une zone d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction et dans laquelle les capacités des équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions. Ce secteur est compris dans le périmètre de la ZPPAU et soumis en conséquence à des conditions spéciales en matière d'aspect du bâti et d'aménagement paysager.

Il comprend :

X Secteur de protection paysagère à caractère urbain :

Les sous-secteurs UCz1 et UCz1 : Il s'agit des sites déjà construits et considérés comme importants pour la mise en valeur des monuments figurant dans l'inventaire, ils présentent souvent en eux-mêmes un intérêt architectural et urbain, que le règlement s'efforcera de préserver ou de mettre en valeur.

X Secteur de protection paysagère à caractère semi-urbain :

- **Les sous-secteurs UCz2 et UCz2 :** Il s'agit de secteurs sensibles de par leur situation ou le caractère naturel de leur environnement (dunes, marais, massifs boisés, espaces côtiers,...) dont l'urbanisation est déjà engagée, mais qu'il est nécessaire de protéger et de valoriser en prolongement des zones naturelles voisines.
Ce sont des zones à faible densité de construction, dans lesquelles le végétal doit continuer à prédominer sur le bâti. La qualité de leur paysage est, en grande partie, déterminée par la nature des cheminements et celle des clôtures qui les bordent, et leurs boisements.
- **Le sous-secteur UCz2 :** secteur d'urbanisation de faible densité inclus dans la ZPPAU à caractère semi-urbain, sur le site des dunes de la Madeleine.
- **Le sous-secteur UCz2 :** qui correspond au secteur de Beaurepaire (ancien marais) et qui peut accueillir des constructions à usage d'habitations sous certaines conditions.

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UCz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tout le secteur UCz et sous-secteurs sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat, notamment :

1.1. - **Les constructions et activités** qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

- 1.2. - 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 en vertu de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. - L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol.
- 1.4. - Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- 1.5. - Toutes les annexes et garages sur terrain nu, non construit.
- 1.6. - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- 1.7. - Les serres et châssis soumis à autorisation (permis d'aménager ou déclaration préalable).
- 1.8. - En sous-secteur UCbz2, UCcz2 et UCxz2 : toutes constructions et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UCz2, notamment la pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes quelle qu'en soit la durée, et les terrains aménagés de camping-caravaning permanents ou saisonniers.
- 1.9. - Dans les zones non aedificandi répertoriées dans les documents graphiques, tout type de construction, clôture, affouillement et exhaussement.
- 1.10. - Le changement de destination des constructions à usage commercial et/ou artisanal indépendantes, qui ne jouxtent pas l'habitation du propriétaire et d'une surface hors œuvre nette supérieure à 75 m², ainsi que des établissements hôteliers traditionnels et des équipements de superstructure ayant trait à la scolarité, la culture, les services administratifs, etc. au bénéfice du logement.
- 1.11.- Les résidences hôtelières, les résidences de tourisms, 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 2 UCz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les projets portant sur la réalisation de groupes d'habitation au sens de l'article R.421.7.1. du Code de l'Urbanisme devront comprendre les équipements suffisants permettant de satisfaire aux besoins et à la sécurité des habitants : ainsi pourront être imposés notamment des aires de jeux, des locaux individuels ou collectifs (annexes, réserves, etc.) nécessaires au rangement du matériel domestique ou de loisir.

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 par le PLU s'appliquent à l'intérieure même du projet.

2.1. - Dans la zone UCz et ses sous-secteurs, à l'exception du secteur UCxz2 :

2.1.1. - La reconstruction après sinistre dans un délai de 2 ans sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments existants et dans le respect de règles définies à l'article UCz.11.

2.1.2. - Les annexes et garages sous réserve d'être édifiés soit en même temps soit postérieurement à l'habitation et que leur surface hors œuvre brute (SHOB) cumulée n'excède

pas 50 m² par unité de logement.

2.1.3. – Dans les programmes de logements présentant une surface hors œuvre brute (SHOB) supérieure ou égale à 500 m², 20% minimum de la SHOB doivent obligatoirement être affectés à la création de logements à caractère social.

2.1.4. - Toute construction ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement dans les zones littorales réputées sensibles référencées dans les documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

2.1.5. - 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 1, si la topographie et le projet l'exigent.

2.2. - En sous-secteur UCz1, sous-secteurs UCaz1 et UCaz2 sont également autorisés :

2.2.1. - Les constructions à usage d'activités (de commerce, bureau, hôtellerie, restauration, hôtellerie restauration, etc.) sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

2.2.2. - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, 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 inacceptables (odeurs, 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 collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

2.2.3. - En sous-secteur UCz1 seulement : la pratique du camping et le stationnement de caravanes et auto-caravanes, 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 du présent règlement (accès, voirie), et raccorder au réseau eaux potable, assainissement, eaux usées, et électricité.
- que la superficie attribuée à chaque installation ne soit pas inférieure à 100 m².
- que le nombre d'installation ne dépasse pas six installations ou 20 campeurs.

2.2.4. - En sous-secteurs UCaz1 et UCaz2 seulement : le stationnement des caravanes sera autorisé dans la limite d'une durée de 3 mois consécutifs ou non par an et d'une caravane par unité foncière, à condition que le terrain soit en tout point conforme aux prescriptions des articles 3 et 4 du présent règlement (accès, voirie, desserte par les réseaux).

2.3. - En sous-secteur UCxz2 : les extensions jouxtant les constructions existantes sous réserve de ne pas créer de SHON supplémentaire, la superficie totale des garages et annexes ne devant pas excéder 50 m² par unité de logement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UCz - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec acte authentique.

3.1. – Accès et passage aménagé sur fond voisin (jusqu'à 3 logements)

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès à créer, y compris ceux desservant une seule unité foncière, doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant.

Les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m d'emprise lorsqu'elles desservent jusqu'à trois logements, cette largeur étant portée à 6 m minimum pour quatre logements et plus. Toutefois, cette règle de largeur ne s'applique pas aux accès existant à la date d'approbation du PLU.

Pour des raisons de sécurité, en cas de division de propriété, bâtie ou non, les parcelles créées devront être desservies par un accès ou passage aménagé unique, existant ou à modifier, et desservant l'ensemble de l'unité foncière d'origine.

Ils doivent permettre aux véhicules des services publics de parvenir à moins de 15 m d'une façade de la construction.

Ils doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UAz 12.

Les portails et les accès sur les pistes cyclables sont interdits.

3.2. - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées dès lors qu'elles desservent plus de 3 logements, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être conçus pour permettre la circulation de tout type de véhicule et respecter les écoulements des eaux pluviales 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.

Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6 m. Elle devra être proportionnée et structurée en fonction de l'importance du projet et de son environnement.

Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les voies existantes ne seront pas élargies et les murs et talus qui les bordent seront maintenus, même si cela limite les possibilités d'utilisation du sol, au vu des règles de sécurité.

3.3. - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 4 UCz - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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. - Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

4.2.2. - Eaux pluviales

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.

4.2.3. – Piscines

Les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne agréé sans rejet dans le réseau public d'eaux usées.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 5 UCz – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1. - En secteur UCz1 et UCz1 : il n'est pas fixé de règle particulière.

5.2. - En secteur UCz2 : dont la surface sera supérieure ou égale à 600 m², et dont la largeur au droit de la construction sera supérieure ou égale à 16 mètres. Cette surface s'applique par unité de logement.

5.3. - En secteur UCbz2 : dont la surface sera supérieure ou égale à 1 000 m², et la largeur au droit de la construction supérieure ou égale à 20 m. Cette surface s'applique par unité de logement.

5.4. - En sous-secteur UCcz2 : dont la surface sera supérieure ou égale à 3 000 m². Cette surface s'applique par unité de logement.

5.5. – En sous-secteur UCxz2 : dont la surface sera supérieure ou égale à 5 000 m². Cette surface s'applique par unité de logement.

5.6. – Pour les unités foncières bâties de superficie inférieure aux prescriptions ci-dessus, et existantes au 26.10.1976 (date d'approbation du premier POS), les modifications ou extensions du bâti existant sont autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des règles du PLU et en particulier l'emprise au sol, les espaces libres et plantations, et le COS.

ARTICLE 6 UCz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Voies publiques

6.1.1. - En sous-secteurs UCz1 et UCaz1

Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois des implantations différentes peuvent être acceptées ou imposées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur déjà en retrait
- lorsque les constructions environnantes suivent une autre logique d'implantation, en particulier au Vieil et dans les hameaux (où l'exposition au Sud de la façade principale guide l'implantation).
- lorsqu'il existe un mur de clôture de valeur, sur les venelles en particulier.

Dans ces cas, les murs écrans (dont la longueur est limitée à 3 m) devront être implantés en respectant les mêmes retraits.

6.1.2. - En sous-secteur UCaz2, UCbz2, UCcz2 et UCbz2

Les constructions et murs écrans (dont la longueur est limitée à 3 m) doivent être implantés en retrait des voies publiques ou privées, et séparées d'elles par un écran végétal. Les marges de recul sont :

- en secteur UCaz2 et UCbz2 : 5 m minimum,
- en secteur UCcz2 et UCxz2 : 15 m minimum.

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

6.2. - Voies privées

6.2.1. - Les dispositions ci-dessus s'appliquent également à ce type de voie lorsqu'il dessert 4 logements et plus.

6.2.2. - 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 UCz7 pourront s'appliquer.

6.2.3. - En sous-secteur UCcz2 et UCxz2, les constructions seront édifiées en respectant un retrait de 7 m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

6.3. - Piscines

Les piscines devront être implantées en arrière du corps principal de l'habitation et non visibles des espaces publics (voie, plage, dune, forêt domaniale, etc.) et voies privées.

ARTICLE 7 UCz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - En sous-secteur UCz1 et sous-secteur UCz1

Sur une profondeur de 10 m, qui constitue la zone d'implantation du corps principal (avec possibilité d'étage partiel), les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Cette profondeur est comptée à partir de l'alignement ou de recul éventuel.

Cependant, les terrains ayant une façade sur rue de plus de 10 m (ou s'il ne peut y avoir d'autre accès pour le jardin), les constructions peuvent être édifiées en mitoyenneté d'un seul côté et de l'autre laisser un passage d'au moins 1 m pour accéder au jardin, un mur de clôture ou un portail assureront, alors, la continuité du bâti.

En cas de percement d'ouverture sur cette marge latérale, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

Au delà de cette profondeur de 10 m, de façon à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins :

Les constructions (et murs écrans dont la longueur est limitée à 3 m) doivent être édifiés en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ($L = H$).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3,50 m,
- si le projet jouxte une construction existante, de valeur ou en bon état, car il sera autorisé un même épannelage (profil),
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique, permettant une implantation en limite de l'espace commun,
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Dans ces cas, si la construction s'appuie sur un mur de pierre existant, la surélévation de celui-ci devra être en pierre à l'identique de l'existant.

7.2. - En secteurs UCz2, UCbz2, UCz2 et UCz2

Les constructions (et murs écrans dont la longueur est limitée à 3 m) doivent respecter un recul minimum de 3 m et au moins égal à la hauteur des constructions, par rapport aux limites séparatives ($L = H$).

L'adossement de construction de petite dimension en limite séparative (moins de 3,50 m de hauteur à l'aplomb de la limite et moins de 9 m 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 m des limites séparatives, et pour protéger soit des murs de pierres ou des talus de qualité, d'autres dispositions pourront être admises.

7.3. – En cas de construction en surélévation d'un mur de pierre existant, celle-ci sera réalisée en pierre à l'identique de l'existant.

7.4. - Piscines

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

ARTICLE 8 UCz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

ARTICLE 9 UCz - EMPRISE AU SOL

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

- En sous-secteur UCz1 : 40%.
- En sous-secteur UCaz1 : 30 %
- En sous-secteur UCaz2 : 25 %
- En sous-secteur UCbz2 : 20 %
- En sous-secteur UCcz2 : 15 %
- En sous-secteur UCxz2 : 10 %

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les opérations à caractère social.

L'emprise au sol est majorée de 50% pour les hôtels et hôtels restaurants traditionnels.

La surface hors œuvre brute (SHOB) des annexes et garages ne pourra excéder 50 m² par logement.

ARTICLE 10 UCz - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas d'une construction ou installation implantée en contre haut, et à moins de 5 m ou en limite par rapport aux voies ou aux parcelles qu'elle jouxte, la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la côte de nivellement de la voie ou à partir du sol naturel sur la limite séparative.

10.1. - En sous-secteur UCz1

10.1.1. - Sur une bande de 10 mètres à partir de l'alignement augmentée des retraits éventuels, et dans la limite de 15 mètres à partir de l'alignement, la hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est limitée à 5,00 m. Il sera autorisé un rez-de-chaussée plus un étage

n'excédant pas 66 % de la surface du rez-de-chaussée, la partie étage devant être traitée en un seul volume.

10.1.2. - Au delà de la bande définie au 10.1.

Dans le cas d'une construction édifiée en retrait des limites séparatives, le prospect est limité à $L = H$ et la hauteur de la construction sera de 5 mètres maximum mesurés à l'égout de toiture.

Pour les constructions édifiées en limites séparatives les hauteurs sont définies à l'article UCz7.

10.2. - En sous-secteurs UCaz1, UCaz2, UCbz2, UCcz2 et UCxz2

10.2.1. - Pour les constructions édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives ($L = H$), la hauteur maximale à l'égout des constructions est fixée à 5,00 m.

La partie d'étage sera traitée en un seul volume et ne devra dépasser 50 % de la surface du rez-de-chaussée.

10.2.2. - Pour les constructions édifiées en limite séparative les hauteurs sont définies à l'article UCz7.

10.3. - La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies est limitée à 3,50 m au faîtage de toiture.

10.4. - Piscines

Les piscines devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au sol naturel.

10.5. - Dans les zones littorales référencées dans les documents graphiques au titre des dispositions de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, sur une largeur de 10 m à partir de la zone non aedificandi, les constructions ne devront pas dépassé une hauteur de 2m80 à l'égout du toit. En cas de reconstruction après sinistre, une hauteur identique à celle existante : la date d'approbation du PLU sera admise

ARTICLE 11 UCz - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Les constructions sont soumises à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme

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 prescriptions qui suivent sont destinées à maintenir ou à reconstituer le caractère original des constructions existantes. Les illustrations qui les accompagnent concernent donc principalement les cas de transformation ou de réhabilitation de ces constructions.

Toutefois, elles respecteront obligatoirement les règles concernant les matériaux de façade, les toitures et la gamme de coloration, de plus, l'épaisseur des volumes n'excédera pas 8 m de largeur.

Dans tous les cas, la prise en compte de l'existant et de l'environnement est indispensable.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après, pourront être envisagées en fonction du programme, du terrain ou des particularités du voisinage.

Les panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront posés uniquement sur les toitures les plus basses de la construction, et dans tous les cas, non visibles des lieux et places publics ou privés. Ils devront être intégrés à la toiture et non en surépaisseur, et seront privilégiées les installations couvrant la totalité d'un pan de toiture.

Les vérandas et verrières seront autorisées si elles sont maçonnées en soubassement et non visibles des lieux et places publics. 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.

Les bâtiments annexes seront construits avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal ou en pierre de pays. Accessoirement, les annexes de bois à clin, peint ou coltaré, sur les parties non visibles des lieux et places publics et privés pourront être admises.

Sont interdits :

- les abris de jardins en tôle, en préfabriqué ou plaque de béton ;
- les imitations de fours anciens,
- les porches, les loggias et balcons sur toute façade et pignon.

11.2 - Volume des constructions

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant. L'épaisseur sera donc faible, n'excédant pas 8 m.

Les raccords entre volumes se feront selon la logique de couverture en tuiles "tige de botte", c'est à dire en évitant les noues.

11.3 - Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes avec le faîtage parallèle au plus grand côté sans débord sur les pignons. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction de même épannelage (profil).

La pente de la couverture sera de préférence de 30% et comprise entre 28 % à 33 %.

Les toitures terrasses sont interdites. Seules des terrasses de petite dimension, non accessibles et, servant de liaison entre les volumes créés, sont autorisées.

Elles seront réalisées en tuiles canal dites "tige de botte", c'est-à-dire une courante et une couvrante ronde, de teinte claire et nuancée, à l'exclusion de toute teinte uniformément rouge ou brune ainsi que les tuiles béton et synthétiques.

Les tuiles couvrantes seront de préférence de récupération (en cas de transformation, les vieilles tuiles seront si possibles récupérées).

Le pigeonnage, s'il existe, sera réalisé avec un mortier de teinte claire.

Les croupes seront autorisées aux angles des rues, et en cas de maison isolée ou en retrait.

L'ardoise et la tuile mécanique pourront être autorisées si le bâti environnant le justifie. Dans ce cas, la pente de la toiture sera en rapport avec le projet. Les matériaux de couvertures existants

doivent être maintenus lorsqu'ils correspondent aux caractéristiques de la construction.

Les châssis de toit de petite taille (dimensions maximales : largeur : 0,60 et hauteur : 1 m) seront autorisés uniquement sur des bâtiments existant en cas de rénovation. En tout état de cause, ils devront être non visibles des lieux et places publics et non saillants sur le toit.

Pour permettre de conserver l'égout de toiture traditionnel (c'est-à-dire l'ombre de la tuile d'égout débordante sur la façade) et d'éviter un apport des eaux pluviales important dans le réseau public, il sera privilégié soit un drainage des eaux pluviales en pied de construction, soit un soubassement tel que décrit dans la plaquette « habiter l'île de Noirmoutier ». Les gouttières, s'il y en a devront être impérativement raccordées à un système de récupération des eaux pluviales, et réalisées en matériaux traditionnels (zinc, cuivre) et devront être de qualité architecturale en rapport avec l'aspect du bâti.

11.4. - Corniches

L'égout des toitures sera constitué d'un simple débord des tuiles courantes n'excédant pas 7 cm, et la tuile couvrante sans débord sera pigeonné au mortier de teinte claire.

Des corniches devront être réalisées sur les bâtiments principaux selon les formes anciennes :

- "génoises" formées de rangées de tuiles et de rangées de briques superposées,
- profil de pierre ou de mortier, ou par assimilation de béton,

Dans tous les cas le débord sera en rapport avec le type de corniches réalisée et compris entre 0,14 m et 0,20 m maximum (y compris la tuile d'égout).

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de toitures en ardoise ou tuile mécanique plate.

11.5. - Souches de cheminées

Elles doivent être rectangulaires et massives, placées sur un des pignons du bâtiment principal, et dans l'axe du faîtage ; elles comporteront une collerette de brique et des glacis conformément au dessin ci-joint.

En cas d'étage, il sera exigé sur un des pignons une souche de cheminée.

11.6. - Ouvertures

Les ouvertures seront rectangulaires et verticales, nettement plus hautes que larges. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme carrée. Les baies de grande largeur pourront être autorisées sur les façades, non visibles des voies et espaces ouverts au public, pour les pièces de jours (séjour, salon) à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

Toutes les menuiseries seront obligatoirement en bois peint. Exceptionnellement, et si le projet et l'architecture proposés le justifie (exemple : façades commerciales, équipements publics, etc...), d'autres matériaux pourront être autorisés.

L'épaisseur des tableaux ne sera pas supérieure à 20 cm.

11.7. - Fermetures

Toutes les fermetures (volets, portes pleines, portails de garage ou de clôture, etc...) seront en bois peint et à lames verticales (voir croquis en annexe).

Les volets extérieurs se rabattront sur la façade.

Seules les baies de grandes largeurs pourront posséder des volets roulants, non traditionnels. Les volets roulants ou se repliant en tableaux sont interdits sur les autres ouvertures.

11.8. - Murs et enduits extérieurs

Ceux-ci seront soit en pierre de pays rejointoyée à joints pleins, soit enduits et lissés à la truelle avec finition dites « à l'éponge » ou « au balais ». Les enduits grattés sont interdits.

Les soubassements et les bandeaux pourront être marqués par une légère surépaisseur.

En cas de ravalement, les éléments de pierre de taille seront soigneusement nettoyés et rejointoyés. Cependant, les procédés de sablage et de grattage sont prohibés pour préserver la durée de ces éléments.

Pour les maçonneries de pierres, seule la pierre de pays est autorisée, les pierres d'autres natures sont interdites et a fortiori les imitations de pierres.

11.9. - Couleurs

Les menuiseries (ouvertures, volets, portails de garage et de clôture) seront obligatoirement peintes, les teintes préférentielles sont les gris, verts et bleus. D'autres teintes pourront être autorisées après présentation d'un échantillon et accord.

Les ferronneries seront de la même teinte que la menuiserie.

Les murs seront peints en blanc.

Le maintien de la couleur naturelle de l'enduit ou l'emploi de teinte et de matière particulière pourra être autorisé pour respecter le caractère environnant, ou si le bâti le justifie ; dans ce cas, il reviendra au pétitionnaire d'en faire la demande et de justifier les choix exprimés.

Les soubassements, s'ils existent, auront, une teinte allant du gris au noir.

Les encadrements, s'ils existent, seront dans la gamme des gris ou ocres.

Les briques seront choisies de teinte claire.

Les tuiles seront de teinte claire et nuancées : les tuiles uniformément rouges ou brunes sont proscrites sauf pour des cas particuliers comme la tuile plate.

11.10 - Hauteur d'implantation

Les rez-de-chaussée ne seront pas surélevés de plus de 30 cm du sol naturel. Les sous-sols éventuels seront donc totalement enterrés. Les talutages artificiels sont interdits.

11.11. - 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).

Règles générales :

Les clôtures seront minérales ou végétales et étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'espace public.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton et tout autre type de clôture non décrit ci-dessous sont interdits.

Les murs écrans devront respecter les dispositions ci-dessous et leur longueur sera limitée à 3 m.

Dans les sous-secteurs UCaz2, UCbz2, UCcz2 et UCxz2

Les clôtures sur lesquelles repose une grande partie de la qualité du paysage de cette zone, seront spécialement soignées :

- lorsque des murs, 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 décrites dans les illustrations ci-jointes (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 « trères » traditionnelles ; leur hauteur (hors plantation) n'excédera pas 1,80m.

Dans les sous-secteurs UCz1 et UCaz1 :

Les murs de maçonnerie de pierre seront soigneusement conservés et restaurés. Les clôtures nouvelles seront réalisées à l'image de celles qui existent, soit en pierre apparente, soit en matériaux enduits, en harmonie avec les clôtures attenantes.

L'épaisseur des murs sera égale à celle des anciennes maçonneries de pierre (épaisseur 0.40m minimum, glacis et tuile s'il y en a mise bout à bout).

Les haies, comportant ou non un mur bahut, peuvent aussi être acceptées. Les grillages éventuels resteront à l'intérieur de la végétation.

La hauteur des clôtures sera de 1,20m en bordure des voies et marge de recul des constructions, et 1,80m entre deux propriétés. Elle pourra être augmentée ou diminuée en fonction des celles des clôtures attenantes ou pour des raisons de sécurité à l'angle de deux voies ou accès par exemple.

Pourront également être autorisés des talus empierrés et plantes comme les « trères » traditionnelles ; leur hauteur (hors plantation) n'excédera pas 1.80m.

11.12. - Vitrines

En secteurs UCz1, UCaz1, UCaz2, UCbz2, UCcz2 et UCxz2

Les vitrines devront être clairement intégrées dans la composition de façade.

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.

En cas de réaménagement d'une construction existante, les nouvelles baies devront respecter les aplombs et les axes de percement des étages. Le nu du mur de façade devra rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm minimum, de part et d'autre des vitrines.

Les enseignes pourront :

- soit être intégrées dans la surface de la vitrine,
- soit être réalisées en petits éléments se détachant directement sur l'enduit de façade.

Dans ce cas, les dimensions de l'ensemble ne pourront pas dépasser celles des fenêtres en hauteur et en largeur.

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 "drapeaux" seront autorisées si elles sont de dimensions modestes et constituées d'éléments découpés, éventuellement fixés sur un support transparent.

Les caissons lumineux, les enseignes banalisées de marques, ainsi que les totems sont interdits.

ARTICLE 12 UCz - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous. Le stationnement est pris en compte dans les surfaces aménagées de la parcelle

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès pour la première place et de 12,50 m² pour les suivantes.

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

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation, gîtes et locations, ou assimilés : il est exigé des places de stationnement qui seront aménagées sur la propriété dans les conditions définies ci-dessous, et calculées suivant la SHON :

- de 0 à 120 m² : 2 places par logement
- de 121 à 180m² : 3 places par logement
- et une place de plus par tranche de 60 m² de SHON et par logement

Pour les groupes d'habitations tels que définis au R.421-7 : il est exigé 2 places de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de SHON de construction avec au minimum deux places par logement sur les parties collectives de l'opération.

Pour les opérations de logements à caractère social, il sera exigé une place de stationnement par logement.

12.2. Pour les autres constructions et établissements doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires au besoin du projet, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les hôtels, chambres d'hôtes et assimilés : une place par chambre, le stationnement devant se faire au plus près de l'hébergement.
- pour les bureaux et professions libérales : une place par 20 m² de SHON,
- pour les commerces, restaurant, bar et assimilés :
 - de 0 à 200 m² de SHON : 5 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 500 m² de SHON : 6 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 1000 m² de SHON : 8 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 3000 m² de SHON : 10 places par 100 m² de SHON
- pour l'amélioration et l'extension des hôtels-restaurants, seule la partie créée sera prise en compte pour l'évaluation des besoins et dans les conditions identiques à celles fixées ci-dessus. Les extensions des activités existantes ne devront pas être de nature à réduire les espaces affectés au stationnement et préserver les règles de sécurité,
- pour les salles de spectacles et établissements assimilés recevant du public (cinéma, etc...) : une place de stationnement pour 4 fauteuils.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.3. Toutefois, uniquement pour les activités à caractère commercial, artisanal, hôtelier, de bureau ou de profession libérale, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetée, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de la participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

12.4. - Dans tous les secteurs, les stationnements ci-dessus imposés seront obligatoirement séparés de la voie et hors de la vue des passants.

ARTICLE 13 UCz - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Règles générales

Les surfaces libres de constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les espaces libres de construction et les aires de stationnement seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

13.2. - En secteur UCaz2, UCbz2, UCcz2 et UCxz2

De façon à maintenir le caractère naturel de ces zones, les parcelles devront présenter une surface libre de construction, d'aire de stationnement comprenant également l'accès sur la parcelle et de tout autre aménagement (tennis, piscine, terrasse, etc.) correspondant au moins à :

- en secteur UCaz2 : 75% de la surface du terrain
- en secteur UCbz2 : 80% de la surface du terrain
- en secteurs UCcz2 et UCxz2 : 85% de la surface du terrain

Le coefficient est réduit de 50% pour les hôtels et hôtels restaurants traditionnels, à l'exclusion du ou des logements de fonction.

Les plantations anciennes existantes seront soigneusement entretenues et renouvelées. Le déboisement est strictement limité à l'espace nécessaire pour la construction des bâtiments autorisés, à l'exclusion des tennis, stationnements, piscine etc.

13.3. - En secteur UCz1 et UCaz1

Chaque parcelle doit garder une zone libre de constructions, piscines et aires de stationnement, au moins égale à :

- en secteur UCz1 : 45 % de la surface du terrain,
- en secteur UCaz1 : 55% de la surface du terrain.

Le coefficient est réduit de 50% pour les hôtels et hôtels restaurants traditionnels à l'exclusion du ou des logements de fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UCz - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. - Le C.O.S est fixé à :

- En sous-secteur UCz1 : 0,3
- En sous-secteur UCaz2 et UCaz1 : 0,25
- En sous-secteurs UCcz2 et UCbz2 : 0,1
- En sous-secteur UCxz2 : 0,06.

Toutefois, en vertu des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

14.2. – Pour les opérations de logements à caractères social (finances par un prêt aidé de l'Etat) il sera autorisé une majoration de 20 % du COS.

14.3. – Le COS est majoré de 50% pour les hôtels et hôtels restaurants traditionnels, à l'exclusion du ou des logements de fonction.

14.4. - **Les équipements d'intérêt collectif (publics, scolaires, hospitaliers, socio-éducatifs, etc.) ainsi que les foyers logements et assimilés** ne sont pas soumis à cette règle de densité.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Utz

CARACTERE DU SECTEUR Utz

Il s'agit d'une zone exclusivement réservée à la résidence de tourisme. Située dans le secteur sensible de par sa situation face à la réserve naturelle de Müllembourg, et 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.

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 Utz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous le secteur Utz, sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol non affectées à la résidence de tourisme.

ARTICLE 2 Utz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les projets portant sur la réalisation de groupes d'habitation au sens de l'article R.421-7-1 du code de l'urbanisme devront comprendre des équipements suffisants permettant de satisfaire aux besoins et à la sécurité des habitants : ainsi pourront être imposés notamment les aires de jeux, des locaux individuels ou collectifs (annexes, réserves, etc.) nécessaires au rangement du matériel domestique ou de loisir.

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 par le PLU s'appliquent à l'intérieur même du projet.

2.1. – Dans le secteur Utz

2.1.1. La reconstruction après sinistre dans un délai de 2 ans sous réserve d'une inscription dans un même volume identique des bâtiments existants et dans le respect des règles définies à l'article Ucz 11.

2.1.2. Les annexes et garages sous réserve d'être édifiés soit en même temps soit postérieurement à l'habitation et que leur surface hors d'œuvre brute (SHOB) cumulée n'excède pas 50 m² par unité de logement.

2.1.3. Les constructions à usage de résidence de tourisme.

2.1.4. – Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article 1, si la topographie et le projet l'exigent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 Utz - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec acte authentique.

3.1. - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès à créer, y compris ceux desservant une seule unité foncière, doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant.

Les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m d'emprise lorsqu'elles desservent jusqu'à trois logements, cette largeur étant portée à 6 m minimum pour quatre habitations et plus.

Toutefois, cette règle de largeur ne s'applique pas aux accès existant à la date d'approbation du PLU.

Pour des raisons de sécurité, en cas de division de propriété, bâtie ou non, les parcelles créées devront être desservies par un accès ou un passage aménagé unique, existant ou à modifier, et desservant l'ensemble de l'unité foncière d'origine.

Ils doivent permettre aux véhicules des services publics de parvenir à moins de 15 m d'une façade de la construction.

Ils doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article Utz 12.

Les portails et les accès sur les pistes cyclables sont interdits.

3.2. - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées dès lors qu'elles desservent plus de 3 logements, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être conçue pour permettre la circulation de tout type de véhicule et respecter les écoulements des eaux pluviales 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.

Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6 m. Elle devra être proportionnée et structurée en fonction de l'importance du projet et de son environnement.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.3. - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 4 Utz - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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. - Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

4.2.2. - Eaux pluviales

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.

4.2.3. – Piscines

Les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne agréé sans rejet dans le réseau public d'eaux usées.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 5 Utz – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1. – En secteur Utz : il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 6 Utz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. – Voies publiques :

6.1.1. – En secteur Utz :

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en retrait
- lorsque les constructions environnantes suivent une autre logique

- d'implantation
- lorsqu'il existe un mur de clôture de valeur sur les venelles en particulier.

Dans ces cas, les murs écrans (dont la longueur est limitée à 3 m) devront être implantés en respectant les mêmes retraits.

6.2. – Voies privées:

6.2.1. – Les dispositions ci-dessus s'appliquent également à ce type de voie lorsqu'elles desservent 4 logements et plus.

6.2.1. – Pour les parcelles jouxtant un passage en indivision ou un accès privé jusqu'à 3 logements, la limite sera considérée comme une limite séparative où les règles de l'article Utz pourront s'appliquer.

6.3. – Piscines :

Les piscines devront être implantées en arrière corps principal de l'habitation et non visibles des espaces publics (voies, plages, dunes, forêts domaniales, etc.) et voies privées.

ARTICLE 7 Utz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. – En secteur Utz

Les constructions (et murs écrans dont la longueur est limitée à 3 m) doivent respecter un recul minimum de 3 m et au moins égal à la hauteur des constructions par rapport aux limites séparatives (L=H).

L'adossement de constructions de petites dimensions en limite séparative (moins de 3.50 m de hauteur à l'aplomb de la limite et au moins de 9 m de longueur sur la limite) peut aussi être autorisé s'il n'occasionne pas la destruction d'un mur de clôture en pierres, d'un talus ou d'une haie de qualité (chênes verts en particulier).

Les nouvelles constructions peuvent recouvrir les pignons ou murs arrières des constructions mitoyennes existantes.

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

7.2. – En cas de construction en surélévation d'un mur de pierres existant, celle-ci sera réalisée en pierres à l'identique de l'existant.

7.3. – Piscines :

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

ARTICLE 8 Utz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : L = H.

ARTICLE 9 Utz - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et piscines est fixée à 25%.

La surface hors œuvre brute (SHOB) des annexes et garages ne pourra excéder 50 m² par logement.

ARTICLE 10 Utz - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. – Dans le cas d'une construction édifiée en retrait des limites séparatives, le prospect est limité à L=H et la hauteur de la construction sera de 5 m maximum mesuré à l'égout des toitures.

La partie d'étage sera traitée en un seul volume et ne devra pas dépasser 50% de la surface du rez de chaussée.

10.2. – Pour les constructions édifiée en retrait des limite séparatives, les hauteurs sont définies à l'article Utz7.

10.3. – La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies, est limitée à 3.50 m au faîtage des toitures.

10.4 - Piscines

Les piscines devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0.30 m par rapport au sol naturel.

ARTICLE 11 Utz - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. – Les constructions sont soumises à l'article R.111.1 du Code de l'Urbanisme

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 prescriptions qui suivent sont destinées à maintenir ou à reconstituer le caractère original des constructions existantes. Les illustrations qui les accompagnent concernent donc principalement les cas de transformations ou de réhabilitation de ces constructions.

Toutefois, elles respecteront obligatoirement les règles concernant les matériaux de façade, les toitures et la gamme de coloration, de plus, l'épaisseur des volumes n'excédera pas 8 m de largeur.

Dans tous les cas, la prise en compte de l'existant et de l'environnement est indispensable.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celle énoncées ci-après, pourront être envisagées en fonction du programme, du terrain ou des particularités du voisinage.

Les panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront posés uniquement sur les toitures les plus basses de la construction, et dans tous les cas, non visibles des lieux et places publics ou privés. Ils devront être intégrés à la toiture et non en surépaisseur, et seront privilégiées les installations couvrant la totalité d'un pan de toiture.

Les vérandas et verrières seront autorisées si elles sont maçonnées en soubassement et non visibles des lieux et places publics. Elles s'inspireront de préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier ». Les vérandas et verrières seront interdites à l'étage dans tous les cas de figure.

Les bâtiments annexes seront construits avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal ou ne pierre de pays. Accessoirement, les annexes de bois à clin, peint ou coltaré, sur les parties non visibles des lieux et places publics et privés pourront être admises.

Sont interdits :

- les abris de jardins en tôle, en préfabriqué ou en plaque de béton ;
- les imitations de fours anciens,
- les porches, les loggias et balcons sur toute façade et pignon.

11.2. – Volume des constructions

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant. L'épaisseur sera donc faible, n'excédant pas 8 m.

Les raccords entre volumes se feront selon la logique de couverture en tuiles « tiges de botte », c'est-à-dire en évitant les noues.

11.3. – Toitures

Elles seront de préférences à deux pentes avec le faitage parallèle au plus grand côté sans débord sur les pignons. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction de même épannelage (profil).

La pente de la couverture sera de préférence de 30% et comprise entre 28% et 33%.

Les toitures terrasses sont interdites. Seules les terrasses de petite dimension, non accessibles et servant de liaison entre les volumes créés, sont autorisées.

Elles seront réalisées en tuiles canal dites « tige de botte », c'est-à-dire une courante et une couvrante ronde, de teinte claire et nuancée, à l'exclusion de toute teinte uniformément rouge ou brune ainsi que les tuiles béton et synthétiques.

Les tuiles couvrantes seront de préférence de récupération (en cas de transformation, les vieilles tuiles seront si possible récupérées).

Le pigeonnage, s'il existe, sera réalisé avec un mortier de teinte claire.

Les croupes seront autorisées aux angles des rues, et encas de maison isolée ou en retrait.

L'ardoise et la tuile mécanique pourront être autorisées si le bâti environnant le justifie. Dans ce cas, la pente de la toiture sera en rapport avec le projet. Les matériaux de couvertures existants doivent être maintenus lorsqu'ils correspondent aux caractéristiques de la construction.

Les châssis de toit de petite taille (dimensions maximales : largeur : 0.60 et hauteur : 1 m) seront autorisés uniquement sur des bâtiments existant en cas de rénovation. En tout état de cause, ils devront être non visibles des lieux et places publics et non saillants sur le toit.

Pour permettre de conserver l'égout de toiture traditionnel (c'est-à-dire l'ombre de la tuile d'égout débordante sur la façade) et d'éviter un apport des eaux pluviales important dans le réseau public, il sera privilégié soit un drainage des eaux pluviales en pied de construction, soit un soubassement tel que décrit dans la plaquette « habiter l'île de Noirmoutier ». Les

gouttières, s'il y en a devront être impérativement raccordées à un système de récupération des eaux pluviales, et réalisées en matériaux traditionnels (zinc, cuivre) et devront être de qualité architecturale en rapport avec l'aspect du bâti.

11.4. - Corniches

L'égout des toitures sera constitué d'un simple débord des tuiles courantes n'excédant pas 7 cm, et la tuile couvrante sans débord sera pigeonné au mortier de teinte claire.

Des corniches devront être réalisées sur les bâtiments principaux selon les formes anciennes :

- "génoises" formées de rangées de tuiles et de rangées de briques superposées,
- profil de pierre ou de mortier, ou par assimilation de béton,

Dans tous les cas le débord sera en rapport avec le type de corniches réalisée et compris entre 0,14 m et 0,20 m maximum (y compris la tuile d'égout).

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de toitures en ardoise ou tuile mécanique plate.

11.5. - Souches de cheminées

Elles doivent être rectangulaires et massives, placées sur un des pignons du bâtiment principal, et dans l'axe du faîtage ; elles comporteront une collerette de brique et des glacis conformément au dessin ci-joint.

En cas d'étage, il sera exigé sur un des pignons une souche de cheminée.

11.6. - Ouvertures

Les ouvertures seront rectangulaires et verticales, nettement plus hautes que larges. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme carrée. Les baies de grande largeur pourront être autorisées sur les façades, non visibles des voies et espaces ouverts au public, pour les pièces de jours (séjour, salon) à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

Toutes les menuiseries seront obligatoirement en bois peint. Exceptionnellement, et si le projet et l'architecture proposés le justifie (exemple : façades commerciales, équipements publics, etc...), d'autres matériaux pourront être autorisés.

L'épaisseur des tableaux ne sera pas supérieure à 20 cm.

11.7. - Fermetures

Toutes les fermetures (volets, portes pleines, portails de garage ou de clôture, etc...) seront en bois peint et à lames verticales (voir croquis en annexe).

Les volets extérieurs se rabattront sur la façade.

Seules les baies de grandes largeurs pourront posséder des volets roulants, non traditionnels. Les volets roulants ou se repliant en tableaux sont interdits sur les autres ouvertures.

11.8. - Murs et enduits extérieurs

Ceux-ci seront soit en pierre de pays rejointoyée à joints pleins, soit enduits et lissés à la truelle avec finition dites « à l'éponge » ou « au balais ». Les enduits grattés sont interdits.

Les soubassements et les bandeaux pourront être marqués par une légère surépaisseur.

En cas de ravalement, les éléments de pierre de taille seront soigneusement nettoyés et rejointoyés. Cependant, les procédés de sablage et de grattage sont prohibés pour préserver la durée de ces éléments.

Pour les maçonneries de pierres, seule la pierre de pays est autorisée, les pierres d'autres natures sont interdites et a fortiori les imitations de pierres.

11.9. - Couleurs

Les menuiseries (ouvertures, volets, portails de garage et de clôture) seront obligatoirement peintes, les teintes préférentielles sont les gris, verts et bleus. D'autres teintes pourront être autorisées après présentation d'un échantillon et accord.

Les ferronneries seront de la même teinte que la menuiserie.

Les murs seront peints en blanc.

Le maintien de la couleur naturelle de l'enduit ou l'emploi de teinte et de matière particulière pourra être autorisé pour respecter le caractère environnant, ou si le bâti le justifie ; dans ce cas, il reviendra au pétitionnaire d'en faire la demande et de justifier les choix exprimés.

Les soubassements, s'ils existent, auront, une teinte allant du gris au noir.

Les encadrements, s'ils existent, seront dans la gamme des gris ou ocres.

Les briques seront choisies de teinte claire.

Les tuiles seront de teinte claire et nuancées : les tuiles uniformément rouges ou brunes sont proscrites sauf pour des cas particuliers comme la tuile plate.

11.10 - Hauteur d'implantation

Les rez-de-chaussée ne seront pas surélevés de plus de 30 cm du sol naturel. Les sous-sols éventuels seront donc totalement enterrés. Les talutages artificiels sont interdits.

11.11. - 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).

Règles générales :

Les clôtures seront minérales ou végétales et étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'espace public.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton et tout autre type de clôture non décrit ci-dessous sont interdits.

Les murs écrans devront respecter les dispositions ci-dessous et leur longueur sera limitée à 3 m.

Les clôtures sur lesquelles repose une grande partie de la qualité du paysage de cette zone, seront spécialement soignées :

- lorsque des murs, 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 décrites dans les illustrations ci-jointes (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 « trères » traditionnelles ; leur hauteur (hors plantation) n'excédera pas 1,80m.

11.12. - Vitrines

Les vitrines devront être clairement intégrées dans la composition de façade.

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.

En cas de réaménagement d'une construction existante, les nouvelles baies devront respecter les aplombs et les axes de percement des étages. Le nu du mur de façade devra rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm minimum, de part et d'autre des vitrines.

Les enseignes pourront :

- soit être intégrées dans la surface de la vitrine,
- soit être réalisées en petits éléments se détachant directement sur l'enduit de façade.

Dans ce cas, les dimensions de l'ensemble ne pourront pas dépasser celles des fenêtres en hauteur et en largeur.

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 "drapeaux" seront autorisées si elles sont de dimensions modestes et constituées d'éléments découpés, éventuellement fixés sur un support transparent.

Les caissons lumineux, les enseignes banalisées de marques, ainsi que les totems sont interdits.

ARTICLE 12 Utz - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous. Le stationnement est pris en compte dans les surfaces aménagées de la parcelle

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès pour la première place et de 12,50 m² pour les suivantes.

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

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation, gîtes et locations, ou assimilés : il est exigé des places de stationnement qui seront aménagées sur la propriété dans les conditions définies ci-dessous, et calculées suivant la SHON :

- de 0 à 120 m² : 2 places par logement
- de 121 à 180m² : 3 places par logement
- et une place de plus par tranche de 60 m² de SHON et par logement

Pour les groupes d'habitations tels que définis au R.421-7 : il est exigé 2 places de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de SHON de construction avec au minimum deux places par logement sur les parties collectives de l'opération.

12.2. Pour les autres constructions et établissements doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires au besoin du projet, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les hôtels, chambres d'hôtes et assimilés : une place par chambre, le stationnement devant se faire au plus près de l'hébergement.
- pour les bureaux et professions libérales : une place par 20 m² de SHON,
- pour les commerces, restaurant, bar et assimilés :
 - de 0 à 200 m² de SHON : 5 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 500 m² de SHON : 6 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 1000 m² de SHON : 8 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 3000 m² de SHON : 10 places par 100 m² de SHON
- pour l'amélioration et l'extension des hôtels-restaurants, seule la partie créée sera prise en compte pour l'évaluation des besoins et dans les conditions identiques à celles fixées ci-dessus. Les extensions des activités existantes ne devront pas être de nature à réduire les espaces affectés au stationnement et préserver les règles de sécurité,
- pour les salles de spectacles et établissements assimilés recevant du public (cinéma, etc...) : une place de stationnement pour 4 fauteuils.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.3. Toutefois, uniquement pour les activités à caractère commercial, artisanal, hôtelier, de bureau ou de profession libérale, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetée, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de la participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

12.4. - Dans tout le secteur, les stationnements ci-dessus imposés seront obligatoirement séparés de la voie et hors de la vue des passants.

ARTICLE 13 Utz - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. – Règles générales

Les surfaces libres de constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les espaces libres de construction et les aires de stationnement seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.

13.2. – De façon à maintenir le caractère naturel de cette zone, les parcelles devront présenter une surface libre de construction, d'aire de stationnement comprenant également l'accès sur la parcelle et de tout autre aménagement (tennis, piscine, terrasse, etc..) correspondant au moins à 75 % de la surface du terrain.

Les plantations anciennes existantes 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..

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 Utz - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à : 0,25

Toutefois, en vertu des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UCnz

CARACTERE DU SECTEUR UCnz

Il s'agit d'une zone d'habitation constituant le secteur périphérique du site classé du Bois de la Chaise, à faible densité de construction et dans laquelle les capacités des équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Ce secteur est particulièrement sensible : il s'inscrit dans le prolongement direct de la forêt domaniale classée. Il comprend la totalité du site protégé par le décret du 28 décembre 1936 (au titre III de la loi du 2 mai 1930) ainsi que certains terrains attenants qui présentent actuellement les mêmes caractéristiques.

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UCnz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat, notamment :

1.1. - La création de nouveaux hôtels ainsi que la création, ou l'extension d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de bureaux.

1.2. - Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.3. - 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 en vertu de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme.

1.4. - L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol.

1.5. - La pratique du camping quelle qu'en soit la durée ainsi que le stationnement des caravanes et autocaravanes, et les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.

1.6. - Toutes les annexes et garages sur terrain nu, non construit.

1.7. - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

1.8. - Les serres et châssis soumis à autorisation (permis d'aménager ou déclaration préalable).

1.9. - Tout type de construction, clôture, affouillement et exhaussement dans les zones non aedificandi répertoriées dans les documents graphiques.

1.10. - Le changement de destination des constructions à usage commercial, ainsi que des

établissements hôteliers traditionnels sauf l'hôtel le Pelavé et des équipements de superstructure ayant trait à la scolarité, la culture, les services administratifs, etc. au bénéfice du logement.

1.11.- 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 2 UCnz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 par le PLU s'appliquent à l'intérieure même du projet.

2.1. La reconstruction après sinistre dans un volume identique des bâtiments existants ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans dans le respect de règles définies à l'article UC.11

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

2.3. L'amélioration, la modernisation des hôtels, restaurants et hôtel-restaurants existant dans la zone, ainsi que les équipements collectifs qui y sont liés, ceci sans augmentation de la capacité d'accueil de l'établissement à la date d'approbation du PLU et dans le respect des autres articles du PLU.

2.4. - Les annexes et garages devront être construits soit en même temps soit postérieurement à l'habitation, leur Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ne pourra excéder 50 m² par logement.

2.5. - **Dans les programmes de logements présentant une surface hors œuvre brute (SHOB) supérieure ou égale à 500 m², 20% minimum de la SHOB doivent obligatoirement être affectés à la création de logements à caractère social.**

2.6. - 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 1, si la topographie et le projet l'exigent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UCnz - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec acte authentique.

3.1. – Accès et passage aménagé sur fond voisin (jusqu'à 3 logements)

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès à créer, même s'ils desservent une seule unité foncière, doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de

manœuvrer et de repartir en marche avant.

Les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m d'emprise lorsqu'elles desservent jusqu'à trois logements, cette largeur étant portée à 6 m minimum pour quatre logements et plus. Toutefois, cette règle de largeur ne s'applique pas aux accès existant à la date d'approbation du PLU.

Pour des raisons de sécurité, en cas de division de propriété, bâtie ou non, les parcelles créées devront être desservies par un accès ou passage aménagé unique, existant ou à modifier, et desservant l'ensemble de l'unité foncière d'origine.

Les accès doivent permettre aux véhicules des services publics de parvenir à moins de 15 m d'une façade de la construction.

Ils devront respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UCnz 12.

Les portails et les accès sur les pistes cyclables sont interdits.

3.2. - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées dès lors qu'elle desservent plus de 3 logements, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être conçue pour permettre la circulation de tout type de véhicule et respecter les écoulements des eaux pluviales 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.

Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6 m. Elle devra être proportionnée et structurée en fonction du projet et de son environnement.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.3. - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 4 UCnz - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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. - Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2. - Eaux pluviales

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.

4.2.3. – Piscines

Les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne agréé sans rejet dans le réseau public d'eaux usées.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 5 UCnz – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La surface minimale des terrains constructibles sera de 3.000 m² par logement.

Le nombre de droits à construire est limité à un logement par unité de 3.000 m² après déduction d'une surface de 3.000 m² par logement existant sur l'îlot de propriété de base (qu'il y ait ou non division lors de ces constructions).

Pour les unités foncières bâties de superficie inférieure à 3.000 m² et existantes au 26/10/76 (date d'approbation du 1^{er} POS), les modifications et l'extension du bâti existant sont autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des règles du PLU et en particulier l'emprise au sol, les espaces libres de toute construction et le COS.

ARTICLE 6 UCnz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions (ainsi que les murs écrans dont la longueur est limitée à 3 m) seront implantées en retrait des voies publiques ou privées, et séparées d'elles par un écran végétal. Les marges de recul seront de 7 mètres par rapport aux emprises des voies publiques ou privées.

Les piscines devront être implantées en arrière de la construction principale à usage d'habitation et non visibles des espaces publics (voie, places, dunes, plages, etc.) et des voies privées.

ARTICLE 7 UCnz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - Les constructions, les murs écrans (dont la longueur est limitée à 3 m) et piscines doivent respecter un recul minimum de 7 mètres par rapport aux limites séparatives ; de plus ce recul ne sera pas inférieur à la hauteur de la construction projetée.

Dans tous les cas l'implantation sera définie en fonction de la qualité des boisements.

Il pourra être autorisé sur les limites séparatives la reconstruction de bâti existant à la date d'approbation du PLU dans les limites actuelles de longueur et de hauteur au droit de la limite.

ARTICLE 8 UCnz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions seront de préférence attenantes. En tout état de cause elles ne pourront être implantées à une distance supérieure à 7 m du bâtiment principal.

Cette règle s'applique également pour les bâtiments annexes tel que garage, abri de jardin, etc..

ARTICLE 9 UCnz - EMPRISE AU SOL

Elle est fixée à 10 % pour les constructions à usage d'habitation et piscine.

Pour les hôtels Saint-Paul, Les Prateaux et Beaux Rivages (existants à la date d'approbation du 1^{er} POS : 26/10/79), l'emprise au sol est fixée à 50% ; uniquement pour les surfaces à usage d'hôtel et hôtel restaurant traditionnel, à l'exclusion du ou des logements de fonction.

ARTICLE 10 UCnz - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas d'une construction ou installation implantée en contre haut, et à moins de 5 m ou en limite par rapport aux voies ou aux parcelles qu'elle jouxte, la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la côte de nivellement de la voie ou à partir du sol naturel sur la limite séparative.

10.1. - La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout par rapport au sol naturel.

Il sera autorisé un étage et un rez-de-chaussée. La partie en étage sera traitée en un seul volume et ne devra pas dépasser 50 % de la surface du rez-de-chaussée.

Exceptionnellement pour des équipements publics, une hauteur plus importante pourra être admise. Il en sera de même dans le cas d'extension ou reconstruction après sinistre des constructions anciennes dont les caractéristiques sont énoncées dans le rapport de présentation de la ZPPAU. 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.

10.2. - La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies, ... est limitée à 3,50 m au faîtage de la toiture.

10.3. - Les piscines devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au sol naturel.

10.4 - Dans les zones littorales référencées dans les documents graphiques au titre des dispositions de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, sur une largeur de 10 m à partir de la zone non aedificandi, les constructions ne dépassent pas une hauteur de 2,80 m à l'égout du toit. En cas de reconstruction après sinistre, une hauteur identique à celle existante à la date d'approbation du PLU sera admise.

ARTICLE 11 UCnz - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La diversité des architectures préexistantes ne permet pas d'établir un règlement architectural. Chaque projet devra être considéré comme un cas particulier qui sera étudié en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Les extensions devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment d'origine dans la mesure où celle-ci est de qualité. Les constructions nouvelles pourront s'inspirer de l'architecture des villas dont les caractéristiques ont été décrites dans le rapport de présentation.

Dans tous les cas, la prise en compte de l'environnement végétal et construit est indispensable.

11.1. - Hauteur d'implantation

Les rez-de-chaussée surélevés sont interdits pour les constructions nouvelles.

11.2. - 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).

C'est sur elles que repose une grande partie de la qualité du paysage de cette zone, elles seront donc spécialement soignées :

Les propriétés ne devront être clôturées que par des grillages pouvant être établis sur des murettes basses (hauteur 0,40 m maximum et largeur 0,40 m minimum) ou par des haies non compactes, de manière à ne pas couper la perspective du sous-bois.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures en grillage, sur les voies comme entre voisins, ne pourra excéder 1,80 m (compris le muret éventuel).

Les supports en béton et les grilles plastifiées sont proscrits.

Les haies devront être constituées d'arbuste de sous-bois choisis parmi ceux qui existent actuellement (fusains, arbousiers, tamaris, chênes verts taillés...), les végétaux à feuillage trop dense comme les cupressus ou les thuyas sont interdits.

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.

De nouveaux talus pourront être construits à condition qu'ils reprennent les techniques anciennes décrites dans le rapport de présentation, leur hauteur ne pourra dépasser 1 m.

Toute autre clôture non décrite ci-dessus, et en particulier les brandes, canisse, canivelle, panneaux ou lames de bois ou PVC, etc... sont interdits.

ARTICLE 12 UCnz - STATIONNEMENT

Les stationnements seront obligatoirement séparés de la voie et hors de vue des passants.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous. Le stationnement est pris en compte dans les surfaces aménagées de la parcelle

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès pour la première place et de 12,50 m² pour les suivantes.

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

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation, gîtes et locations, ou assimilés : il est exigé des places de stationnement qui seront aménagées sur la propriété dans les conditions définies ci-dessous, et calculées suivant la SHON :

- de 0 à 120 m² : 2 places par logement
- de 121 à 180m² : 3 places par logement
- et une place de plus par tranche de 60 m² de SHON et par logement

Pour les groupes d'habitations tels que définis au R.421-7 : il est exigé 2 places de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de SHON de construction avec au minimum deux places par logement sur les parties collectives de l'opération.

Pour les opérations de logements à caractère social, il sera exigé une place de stationnement par logement.

12.2. Pour les autres constructions et établissements doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires au besoin du projet, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les hôtels, chambres d'hôtes et assimilés : une place par chambre, le stationnement devant se faire au plus près de l'hébergement.
- pour les bureaux et professions libérales : une place par 20 m² de SHON,
- pour l'amélioration et l'extension des hôtels-restaurants, seule la partie créée sera prise en compte pour l'évaluation des besoins et dans les conditions identiques à celles fixées ci-dessus. Les extensions des activités existantes ne devront pas être de nature à réduire les espaces affectés au stationnement et préserver les règles de sécurité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.3. Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après l'exécution réelle de ces places de stationnement.

ARTICLE 13 UCnz - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

De façon à maintenir le caractère naturel de cette zone, les parcelles devront présenter une surface libre de construction, d'aire de stationnement et de tout autre aménagement (tennis, terrasses, piscines, etc.), correspondant à, au moins 85 % de la surface des terrains d'assiette de constructions à usage d'habitation. La surface des allées privées ouvertes à la circulation publique et existantes à la date de création de la ZPPAU n'est pas prise en compte dans ce calcul.

En cas de division de parcelle, l'autorisation de déboisement finale ne pourra dépasser les 15 % de la surface de l'ensemble (par exemple, si une grande construction a déjà nécessité le déboisement de ces 15 %, la partie divisée sera inconstructible).

Les surfaces libres seront boisées et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² privilégiant les espèces traditionnelles de l'île : pins, chênes verts, etc. Les plantations anciennes existantes seront soigneusement entretenues et renouvelées par la présence de jeunes sujets et de même essence.

Le déboisement sera strictement limité à l'espace nécessaire pour la construction des bâtiments autorisés, à l'exclusion des tennis, stationnements, piscines etc.

Pour les hôtels et hôtels restaurants traditionnels existants à la date d'approbation du 1^{er} POS : 26/10/76, les parcelles devront présenter une surface libre de construction correspondant à au moins 50% pour Saint Paul et les Prateaux et 70 % pour Beaux Rivages, à l'exclusion du ou des logements de fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UCnz - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. - Le C.O.S. est fixé à : 0,10

Toutefois, en vertu des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Pour les hôtels et hôtels restaurants traditionnels existants à la date d'approbation du 1^{er} POS : 26/10/76, le COS est fixé à :

50% pour Saint Paul et les Prateaux

30% pour Beaux Rivages,

à l'exclusion du ou des logements de fonction.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone d'équipements d'intérêt collectif d'enseignement, de formation, d'accueil, socio-éducatif, médical, para-médical ou plus généralement d'aide à la personne. 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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. - Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE2.
- 1.2. - Les lotissements à usage d'habitation.
- 1.3. - L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article UE2.
- 1.4. - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour le camping-caravanage.
- 1.5. - La pratique du camping et le stationnement des caravanes et autocaravanes, quelle qu'en soit la durée.
- 1.6. - Les constructions à usage commercial, artisanal.
- 1.7. - Les dépôts de matériaux à l'air libre.
- 1.8. - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et tout bien de consommation inutilisable.
- 1.9. - Les annexes et garages sur terrain nu, non construit.
- 1.10. - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- 1.11. - Les serres et châssis soumis à autorisation (permis d'aménager ou déclaration préalable).
- 1.12. - Tout type de constructions, clôtures, affouillements et exhaussements dans les zones non aedificandi répertoriées dans les documents graphiques.
- 1.13. - Dans le secteur à projet, dont les périmètres sont définis dans les documents graphiques et justifiés dans le rapport de présentation en application des dispositions de l'article L.123-2-a) du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nouvelles ainsi que la démolition des constructions existantes dans l'attente de l'élaboration du projet, pendant une

durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 par le PLU s'appliquent à l'intérieure même du projet.

Sont autorisés :

2.1. - 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, de ne pas excéder une surface hors œuvre nette (SHON) de 50 m² et d'être intégré dans les bâtiments des équipements autorisés dans la zone.

2.2. - Les logements de fonction et l'aménagement ou l'extension limitée des logements de fonction existants sous réserve d'être nécessaire aux équipements autorisés dans la zone et de ne pas être de nature à compromettre l'aménagement de la zone.

2.3. - La reconstruction après sinistre sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans dans le respect de règles définies à l'article UE.1

2.4. – **Dans le secteur à projet**, dont le périmètre est défini dans les documents graphiques et justifiés dans le rapport de présentation en application des dispositions de l'article L. 123-2-a) du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les travaux ayant pour objet la réfection ou l'entretien des constructions existantes, pendant une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de n'engendrer aucune extension.

2.5. - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées et si la topographie et le projet l'exigent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UE - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec acte authentique.

3.1. - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès à créer, même s'ils desservent une seule unité foncière, doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant.

Les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m d'emprise. Toutefois, cette règle de largeur ne s'applique pas lorsque l'accès est constitué par une voie relevant du domaine public ou privé

de la commune, et sous réserve d'accès des véhicules de sécurité.

Pour des raisons de sécurité, en cas de division de propriété, bâtie ou non, les parcelles créées devront être desservies par un accès ou passage aménagé unique, existant ou à modifier, et desservant l'ensemble de l'unité foncière d'origine.

Les accès doivent permettre aux véhicules des services publics de parvenir à moins de 15 m d'une façade de la construction.

Ils devront respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UE 12.

Les portails et les accès sur les pistes cyclables sont interdits.

3.2. - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées dès lors qu'elle desservent plus de 3 logements, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être conçue pour permettre la circulation de tout type de véhicule et respecter les écoulements des eaux pluviales 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.

Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6 m. Elle devra être proportionnée et structurée en fonction de l'importance du projet et de son environnement.

Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.3. - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 4 UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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. - Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

4.2.2. - Eaux pluviales

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.

4.2.3. – Piscines

Les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne agréé sans rejet dans le réseau public d'eaux usées.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 5 UE – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 6 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être édifiées entièrement ou partiellement à l'alignement des voies et emprises publiques, ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement pour favoriser la création d'un paysage urbain.

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6 mètres, il pourra être exigé un retrait de 3 m par rapport à l'alignement.

Dans les carrefours à l'angle de deux voies ou accès un retrait minimal de 5 mètres pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

Les piscines devront être implantées en arrière du corps principal du bâti existant et non visibles des voies publiques ou privées.

ARTICLE 7 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées :

- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives d'un minimum de 3m avec un prospect de :
 $L = H/2$ en secteur UE 1 et $L = H$ en UE 2;
- soit en limite séparative s'il s'agit d'un mur pignon dont la largeur n'excède pas 8 m et la hauteur 5,50 m au faîtage. S'il s'agit d'un égout de toiture, la hauteur n'excédera pas 2.80m, et s'il s'agit d'un mur droit (faîtage), la hauteur n'excédera pas 3m. En cas d'implantation jouxtant un bâtiment voisin, un épannelage (profil) identique pourra être autorisé.

7.2. - Piscines

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

ARTICLE 8 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

ARTICLE 9 UE - EMPRISE AU SOL

10.1. - En secteur UE1 : il n'est pas fixé de règle particulière.

10.2. – En secteur UE2 : l'emprise maximale au sol des constructions et piscine est fixée à 35%.

ARTICLE 10 UE - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas d'une construction ou installation implantée en contre haut, et à moins de 5 m ou en limite par rapport aux voies ou aux parcelles qu'elle jouxte, la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la côte de nivellement de la voie ou à partir du sol naturel sur la limite séparative.

10.1. – En secteur UE1 : la hauteur des constructions principales ne peut excéder 8 m à l'égout de la toiture.

10.2. – En secteur UE2 : la hauteur des constructions principales ne peut excéder 5 m à l'égout de la toiture.

10.2. - Pour les constructions édifiées en limite séparative, les hauteurs sont définies à l'article UE7.

10.3 - Dans les zones littorales référencées dans les documents graphiques au titre des dispositions de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, sur une largeur de 10 m à partir de la zone non aedificandi, les constructions ne dépassent pas une hauteur de 2,80 m à l'égout du toit. En cas de reconstruction après sinistre, une hauteur identique à celle existante à la date d'approbation du PLU sera admise.

10.4. - Piscines

Les piscines devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au sol naturel.

ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci, aussi bien en hauteur, 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.

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. - Volumes

Les constructions devront avoir une volumétrie simple et en continuité avec le bâti avoisinant (épaisseur 8 m maximum). Elles seront couvertes d'une toiture à deux pentes (28 à 33 %), le faitage étant parallèle au plus grand côté, exception faite des petits bâtiments pouvant se situer en appentis contre une autre construction ou contre une clôture.

11.3. - Matériaux

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

11.4.1. - Règle générale

Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures préfabriquées en plaques béton ainsi que tout type de clôture non décrit ci-dessous sont interdits.

Les hauteurs définies ci-dessous pourront être réduites pour des raisons de sécurité et de visibilité à l'angle des deux voies ou accès.

11.4.2. - A l'alignement ou en limite séparative, les clôtures éventuelles seront constituées soit

- en maçonnerie enduite et peinte en blanc, ou en pierres de pays apparentes, d'une hauteur maximale de 1,20 m à l'alignement et 1,80 m en limite séparative,

- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie végétale,
- d'un talus suivant les techniques anciennes, d'une hauteur maximale de 0,80 m.

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.

ARTICLE 12 UE - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès pour la première place et de 12,50 m² pour les suivantes.

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

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation, gîtes et locations, ou assimilés : il est exigé des places de stationnement qui seront aménagées sur la propriété dans les conditions définies ci-dessous, et calculées suivant la SHON :

- de 0 à 120 m² : 2 places par logement,
- de 121 à 180m² : 3 places par logement,
- et une place de plus par tranche de 60 m² de SHON et par logement.

12.2. - Pour les autres constructions et établissements doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet, en particulier pour le personnel, les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs (1 place pour 4 personnes accueillies).

12.3. - Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut-être autorisé à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme,
Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

ARTICLE 13 UE - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. – Les parcelles doivent présenter une surface libre de toute construction, piscine et aire de stationnement correspondant à :

- en UE 1 : 20 % de la superficie totale du terrain,
- en UE 2 : 50 % de la superficie totale du terrain.

13.2. - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence équivalente.

13.3. - **Les espaces libres de construction et les aires de stationnement** seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS des constructions est fixé à :

- en secteur UE 1 : 1
- en secteur UE 2 : 0,30

CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEz

CARACTERE DE LA ZONE UEz

Il s'agit d'une zone d'équipements d'intérêt collectif d'enseignement, de formation, d'accueil, socio-éducatif, médical, para-médical ou plus généralement d'aide à la personne. Les capacités des équipements publics (réseaux et voiries diverses) existants permettent d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone est comprise dans le périmètre de la ZPPAU et soumise en conséquence à des conditions spéciales en matière d'aspect du bâti en secteur UEz1, et d'aménagement paysager en secteur UEz2.

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UEz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. - Les constructions à usage d'habitation et piscines, à l'exception de celles mentionnées à l'article UEz2.
- 1.2. - Les lotissements à usage d'habitation.
- 1.3. - L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article UEz2.
- 1.4. - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour le camping-caravanage.
- 1.5. - La pratique du camping et le stationnement des caravanes et autocaravanes, quelle qu'en soit la durée.
- 1.6. - Les constructions à usage commercial, artisanal.
- 1.7. - Les dépôts de matériaux à l'air libre.
- 1.8. - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et tout bien de consommation inutilisable.
- 1.9. - Les annexes et garages sur terrain nu, non construit.
- 1.10. - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- 1.11. - Les serres et châssis soumis à autorisation (permis d'aménager ou déclaration préalable).
- 1.12. - Dans les zones non aedificandi répertoriées dans les documents graphiques, tout type de constructions, clôtures, affouillements et exhaussements.

ARTICLE 2 UEz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 par le PLU s'appliquent à l'intérieure même du projet.

Sont autorisés :

2.1. - 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, de ne pas excéder une surface hors œuvre nette (SHON) de 50 m² et d'être intégré dans les bâtiments des équipements autorisés dans la zone.

2.2. - 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 de ne pas être de nature à compromettre l'aménagement de la zone.

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

2.4. - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées et si la topographie et le projet l'exigent.

2.5. - Toute construction ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement dans les zones littorales réputées sensibles référencées dans les documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UEz - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec acte authentique.

3.1. - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès à créer, même s'ils desservent une seule unité foncière, doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant.

Les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m d'emprise. Toutefois, cette règle de largeur ne s'applique pas lorsque l'accès est constitué par une voie relevant du domaine public ou privé de la commune, et sous réserve d'accès des véhicules de sécurité.

Pour des raisons de sécurité, en cas de division de propriété, bâtie ou non, les parcelles créées devront être desservies par un accès ou passage aménagé unique, existant ou à modifier, et desservant l'ensemble de l'unité foncière d'origine.

Les accès doivent permettre aux véhicules des services publics de parvenir à moins de 15 m d'une façade de la construction.

Ils devront respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UEz 12.

Les portails et les accès sur les pistes cyclables sont interdits.

3.2. - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées dès lors qu'elles desservent plus de 3 logements, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être conçue pour permettre la circulation de tout type de véhicule et respecter les écoulements des eaux pluviales 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.

Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6 m. Elle devra être proportionnée et structurée en fonction de l'importance du projet et de son environnement.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.3. - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 4 UEz - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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. - Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

4.2.2. - Eaux pluviales

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.

4.2.3. – Piscines

Les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne agréé sans rejet dans le réseau public d'eaux usées.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 5 UEz – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 6 UEz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - En UEz1 :

Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies publiques ou des accès privés. Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur déjà en retrait.
- lorsque les constructions environnantes suivent une autre logique d'implantation, en particulier au Vieil et dans les hameaux (où l'exposition au sud de la façade principale guide l'implantation).
- lorsqu'il existe un mur de clôture de valeur, sur les venelles en particulier.

6.2. - En UEz2 :

Pour permettre la réalisation d'un écran végétal, les constructions seront implantées en retrait des voies publiques ou privées, et séparées d'elles par un écran végétal. Les marges de recul seront de 5 mètres par rapport aux emprises des voies publiques ou privées, plages, dunes ou forêt domaniale.

6.3. - Les piscines devront être implantées en arrière du corps principal du bâti existant et non visibles des voies publiques ou privées.

ARTICLE 7 UEz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ($L = H$).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3,50 m ;
- si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, d'une hauteur au moins égale à celle de la construction future ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique, permettant une implantation en limite de l'espace commun ;
- si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

En cas de construction de bonne valeur existant sur la parcelle et implantée à moins de 3 m des

limites séparatives, et pour protéger soit des murs de pierres ou des talus de qualité, d'autres dispositions pourront être admises.

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

ARTICLE 8 UEz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

ARTICLE 9 UEz - EMPRISE AU SOL

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

- 30% en secteur UEz1
- 15 % en secteur UEz2

ARTICLE 10 UEz - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas d'une construction ou installation implantée en contre haut, et à moins de 5 m ou en limite par rapport aux voies ou aux parcelles qu'elle jouxte, la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la côte de nivellement de la voie ou à partir du sol naturel sur la limite séparative.

10.1. - La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout par rapport au sol naturel.

Il sera autorisé un rez-de-chaussée et un étage. La partie en étage sera traitée en un seul volume et ne devra pas dépasser 66% de la surface du rez-de-chaussée.

10.2. - Exceptionnellement pour des équipements publics, une hauteur plus importante pourra être admise. Il en sera de même dans le cas d'extension des constructions anciennes dont les caractéristiques sont énoncées dans le rapport de présentation de la ZPPAU. 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.

10.3. - Les piscines devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au sol naturel.

10.4. - Dans les zones littorales référencées dans les documents graphiques au titre des dispositions de l'article L.123.1.7° du Code de l'urbanisme, sur une largeur de 10 m à partir de la zone non aedificandi, les constructions ne dépassent pas une hauteur de 2,80 m à l'égout du toit. En cas de reconstruction après sinistre, une hauteur identique à celle existante à la date d'approbation du PLU sera admise.

ARTICLE 11 UEz - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci, aussi bien en hauteur, 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.

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. - Volumes

Les constructions devront avoir une volumétrie simple et en continuité avec le bâti avoisinant (épaisseur 8m maximum). Elles seront couvertes d'une toiture à deux pentes (28 à 33 %), le faitage étant parallèle au plus grand côté, exception faite des petits bâtiments pouvant se situer en appentis contre une autre construction ou contre une clôture.

11.3. - Matériaux

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

11.4.1. - Règle générale

Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures préfabriquées en plaques béton ainsi que tout type de clôture non décrit ci-dessous sont interdits.

Les hauteurs définies ci-dessous pourront être réduites pour des raisons de sécurité et de visibilité à l'angle de 2 voies ou accès.

11.4.2. - A l'alignement ou en limite séparative, les clôtures éventuelles seront constituées soit :

- en maçonnerie enduite et peinte en blanc, ou en pierres de pays apparentes, d'une

- hauteur maximale de 1,20 m,
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie végétale,
- d'un talus suivant les techniques anciennes, d'une hauteur maximale de 0,80 m.

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.

ARTICLE 12 UEz - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès, pour la 1^{ère} place et 12,50 m² pour les suivantes.

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

12.1. - **Pour les constructions à usage d'habitation, gîtes et locations, ou assimilés** : il est exigé des places de stationnement qui seront aménagées sur la propriété dans les conditions définies ci-dessous, et calculées suivant la SHON :

- de 0 à 120 m² :2 places par logement,
- de 121 à 180m² :3 places par logement,
- et une place de plus par tranche de 60 m² de SHON et par logement.

12.2. - **Pour les autres constructions et établissements** doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires au besoin du projet, en particulier pour le personnel, les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs (1 place pour 4 personnes accueillies).

12.3. - **Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique** de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut-être autorisé à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

ARTICLE 13 UEz - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. – Les parcelles doivent présenter une surface libre de toute construction, piscine et aire de stationnement correspondant à 75 % de la superficie totale du terrain.

13.2. - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence équivalente.

13.3. - **Les espaces libres de construction et les aires de stationnement** seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UEz - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS des constructions est fixé à :

- en secteur UEz 1 : 0,30,
- en secteur UEz 2 : 0,15.

CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

CARACTERE DE LA ZONE US

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'équipements sportifs.

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 US - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol incompatible avec la vocation de la zone, notamment :

- 1.1. - Les constructions à usage d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article 2.
- 1.2. - 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 en vertu de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. - L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol.
- 1.4. - Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.
- 1.5. - La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 1.6. - Toutes les annexes et garages sur terrain nu, non construit.
- 1.7. - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- 1.8. - Les serres et châssis soumis à autorisation (permis d'aménager ou déclaration préalable).

ARTICLE 2 US - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 par le PLU s'appliquent à l'intérieure même du projet.

Sont autorisés :

- 2.1. 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.
- 2.2. 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

de ne pas être de nature à compromettre l'aménagement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 US - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1. - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et tous services publics en général.

3.2. - Voirie

Les voies à créer tant publiques que privées, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6 m. Elle devra être proportionnée et structurée en fonction de l'importance du projet et de son environnement.

3.3. - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 4 US - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.2.2. - Eaux pluviales

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.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 5 US – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 6 US - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être édifiées partiellement à l'alignement, ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6 mètres, il pourra être exigé un retrait de 3 m par rapport à l'alignement.

Dans les carrefours à l'angle de deux voies un retrait minimal de 5 mètres pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 7 US - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En retrait par rapports aux limites séparative :

Les constructions devront être édifiées tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou 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 sans pouvoir être inférieure à 3 m : $L = H/2$.

7.2. - En limites séparatives :

- s'il s'agit d'un mur pignon en limite d'une largeur maximale de 8 m et dont la hauteur n'excède pas 5,50 m au faîtage,
- s'il s'agit d'un mur droit : 2,80 m au faîtage,
- s'il s'agit d'un égout de toiture : 2,80 m dans ce cas, la hauteur maximale au faîtage ne pourra dépasser 3,80 m sur cette partie de construction,
- en cas d'implantation jouxtant un bâtiment voisin, un épannelage (profil) identique pourra être autorisé.

ARTICLE 8 US - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

ARTICLE 9 US - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 10 US - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 11 US - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci, aussi bien en hauteur, 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.

11.1. - Volumes

Les volumes seront simples.

11.2. - Maçonneries : les maçonneries seront uniformément enduites. Les enduits grattés sont interdits. L'enduit sera obligatoirement peint en blanc, seule couleur autorisée. Les soubassements et encadrements, s'il y en a, auront une teinte allant du gris au noir. D'autres teintes pourront être autorisées si l'aspect architectural le nécessite.

11.3. - Toitures

Les tôles galvanisées sont interdites.

11.4. - Menuiseries

Elles seront de forme simple : les couleurs criardes 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).

11.5.1. - Règle générale

Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures préfabriquées en plaques béton ainsi que tout type de clôture non décrit ci-dessous sont interdits.

Les hauteurs définies ci-dessous pourront être réduites pour des raisons de sécurité et de visibilité.

11.5.2. - A l'alignement, les clôtures éventuelles seront constituées soit :

- de clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en maçonnerie enduite et éventuellement peinte en blanc, ou en pierres de pays apparentes, d'une hauteur en harmonie avec l'espace environnant.
- d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur maximale de 2,00 m doublé d'une haie végétale,
- d'un talus suivant les techniques anciennes, d'une hauteur maximale de 0,80 m.

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.

11.7.3. - En limite séparatives, les clôtures éventuelles seront constituées soit

- de clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en maçonnerie enduite et éventuellement peinte en blanc, ou en pierres de pays apparentes, d'une hauteur en harmonie avec l'espace environnant,
- d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur maximale de 2 m doublé d'une haie végétale,
- d'un talus suivant les techniques anciennes, d'une hauteur maximale de 0,80 m.

ARTICLE 12 US - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

Pour les équipements autorisés dans la zone, doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet, en particulier pour le personnel, les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs.

ARTICLE 13 US - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1.- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence équivalente.

13.2. - Les aires de stationnement et espaces libres seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 US - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE 12 : REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UP

CARACTERE DU SECTEUR UP

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

Il se subdivise en :

- un sous-secteur UP1 situé à l'entrée sud de Noirmoutier et réservé aux activités exercées à la date d'approbation du PLU, les activités liées à la mer, ainsi qu'à l'habitat peu dense,
- un sous-secteur UP3 réservé aux activités liées au port de pêche de l'Herbaudière,
- un secteur UP4 (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. Le secteur UP4 comprend deux sous-secteurs UP4a (réservé à des activités commerciales, à l'administration du port de plaisance, à l'animation sportive, la formation, aux activités nautiques) et UP4b (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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 UP - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. - Les constructions à usage d'habitation et piscines (sauf sous-secteur UP1).
- 1.2. - Les lotissements à usage d'habitation.
- 1.3. - L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol.
- 1.4. - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour le camping-caravanage.
- 1.5. - La pratique du camping et le stationnement des caravanes et autocaravanes, quelle qu'en soit la durée.
- 1.6. - Les constructions à usage commercial, à l'exception de celles mentionnées à l'article UP 2.
- 1.7. - Les dépôts de matériaux à l'air libre.
- 1.8. - Dans les secteurs UP4 (a et b) les établissements artisanaux susceptibles du fait de leur activité de créer des nuisances ou des dangers inadmissibles pour les habitations riveraines.

1.9. - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et tout bien de consommation inutilisable.

1.10. - Les annexes et garages sur terrain nu, non construit.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La reconstruction après sinistre sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque, depuis moins de 2 ans, dans le respect des règles définies en zone UP.

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 par le PLU s'appliquent à l'intérieure même du projet.

2.1. – En secteur UP1

Seuls sont autorisées les constructions ou les activités exercées à la date d'approbation du PLU, ou liées à la mer, ainsi que l'habitat peu dense et ses annexes.

2.2. – En secteurs UP3, UP4 et ses sous-secteurs UP4a et UP4b

Sous réserve de l'avis favorable des services maritimes :

2.2.1. - Sont autorisées les constructions à caractère industriel, artisanal et commercial sous réserve d'être liées aux activités du port de pêche pour le secteur UP3 et du port de plaisance pour le secteur UP4, UP4a et UP4b.

2.2.2. - Dans le secteur UP4, 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.

2.2.3. - Dans le sous-secteur UP4a, sont admises les structures d'hébergement sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement du centre de formation aux activités nautiques.

2.2.4. - Dans le sous-secteur UP4b, sont admis les activités artisanales, ateliers, entrepôts et garages et les sanitaires publics sous réserve d'être liés au fonctionnement du port de plaisance.

2.2.5. - 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 1, si la topographie et le projet l'exigent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UP - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec acte authentique.

3.1. - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et tous services publics en général.

Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès à créer, même s'ils desservent une seule unité foncière, doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant.

Les voies d'accès devront donc avoir au moins 5 m d'emprise. Toutefois, cette règle de largeur ne s'applique pas lorsque l'accès est constitué par une voie relevant du domaine public ou privé de la commune, et sous réserve d'accès des véhicules de sécurité.

Pour des raisons de sécurité, en cas de division de propriété, bâtie ou non, les parcelles créées devront être desservies par un accès ou passage aménagé unique, existant ou à modifier, et desservant l'ensemble de l'unité foncière d'origine.

Les accès doivent permettre aux véhicules des services publics de parvenir à moins de 15 m d'une façade de la construction.

Ils devront respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.1. – En secteur UP1 : Les accès aux parcelles sont indiqués sur le plan du schéma de restructuration du secteur d'entrée de ville joint au présent document et devant être strictement respecté. En cas de division parcellaire, les accès seront regroupés sur le seul accès autorisé.

3.2. - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées dès lors qu'elles desservent plus de 3 structures, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être conçue pour permettre la circulation de tout type de véhicule et respecter les écoulements des eaux pluviales 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.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.3. - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 4 UP - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. - 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.

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.

4.2.2. - Eaux pluviales

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.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le renforcement des réseaux ainsi que les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain.

ARTICLE 5 UP – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteurs UP3, UP4 et ses sous-secteurs, il n'est pas fixé règle particulière.

En secteur UP1, la superficie minimale des terrains ne devra pas être inférieure à 1 000m² et sa largeur au droit de la construction à 20m.

ARTICLE 6 UP - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. – En secteurs UP3 et UP4

6.1.1. - En agglomération, un recul égal ou supérieur à 5 mètres par rapport à l'alignement peut être imposé.

6.1.2. - Les équipements techniques d'infrastructure pourront être implantés différemment suivant la nature.

6.1.3. - Dans le secteur UP4 (a et b), les bâtiments pourront être implantés à l'alignement des voies de dessertes intérieures au port de plaisance.

6.2. – En secteurs UP1

6.2.1. – Le recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques ne pourra être inférieur à 10m.

6.2.2. – Toute construction nouvelle devra être implantée à l'intérieur des emprises constructibles, lorsqu'il en existe, et portées au schéma de restructuration du secteur d'entrée de ville joint au présent document.

6.2.3. – Aucune construction, annexe, ou activité, ne sera admise à l'intérieur du cône de dégagement visuel sur les salorges, le château ou le clocher, et repéré sur le plan de zonage et le schéma de restructuration.

ARTICLE 7 UP - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 pourront être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE 8 UP - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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 9 UP - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à :

- dans les secteurs UP1 : 20%,
- dans les secteurs UP3 : l'emprise au sol n'est pas limitée
- dans les secteurs UP4, UP4a et b de l'Herbaudière : aucune extension par rapport à l'existant, à la date d'approbation du PLU, n'est autorisée.

ARTICLE 10 UP - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. - Dans le secteur UP1, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3,50m à l'égout du toit.

10.2. - Dans le secteur UP3, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage, 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.

10.3. - Dans les secteurs UP4 et ses sous-secteurs UP4a et UP4b, du port de l'Herbaudière, la hauteur maximale des constructions est limitée à l'existant à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. - Tenue des parcelles

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2. – En secteur UP1

-11.2.1. - 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.

11.2.2. – 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 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 1.50m au-dessus du sol naturel.

Dans tous les autres cas, les autres végétaux notamment les cupressus sont interdits.

Les clôtures dans le cône de dégagement visuel repéré au schéma de restructuration d'entrée de ville, ne devront pas occulter les vues sur les salorges, le château et le clocher.

11.2.3. – Enseignes

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.

11.3. – En secteurs UP3, UP4 et ses sous-secteurs UP4a et UP4b

11.3.1. - Constructions

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 briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits et peints.

11.3.2. - Volumes

Les constructions devront avoir une volumétrie simple. Elles seront couvertes d'une toiture à deux pentes (10 à 33 %), le faîtage étant parallèle au plus grand côté, exception faite des petits bâtiments pouvant se situer en appentis contre une autre construction ou contre une clôture.

11.3.3. - Matériaux

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 tôles galvanisées sont interdites.

Les toitures pourront être réalisées en tuiles ou en fibrociment de teinte naturelle. Tout autre système d'étanchéité peut être autorisé.

11.3.4. - Parois verticales

Elles pourront être réalisées en maçonnerie enduite et peinte ou en bardage. Les tôles galvanisées sont interdites.

11.3.5. - Tenue des parcelles

Dans le secteur UP 4 (a et b) aucun dépôt de marchandises ne sera autorisé à l'extérieur des bâtiments.

11.3.6. - 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).

En secteur UP 3 : sont autorisés les grilles ou grillages d'une hauteur maximale de 2,00 m.

Dans le secteur UP 4 (a et b), 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.

11.3.7. - Enseignes

Les enseignes lumineuses ou tous autres éclairages visibles de la mer ne pourront être accordés qu'après consultation du Service Maritime de l'Équipement. 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 12 UP - STATIONNEMENT

12.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour

résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite. En secteur UEP3 les besoins en stationnement et leur réalisation pourront être considérés sur l'ensemble du secteur.

12.2. - Réserve minimale

12.2.1. - Pour le personnel, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour quatre emplois.

12.2.2. - Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, soit :

- de 0 à 500 m² de SHOB : 2 places par tranche de 100 m²
- au delà de 500 m² : 1 place par tranche de 100 m².

12.2.3. Pour les autres constructions et établissements doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires au besoin du projet, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les bureaux et professions libérales : une place par 20 m² de SHON,
- pour les commerces, restaurant, bar et assimilés :
 - de 0 à 200 m² de SHON : 5 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 500 m² de SHON : 6 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 1000 m² de SHON : 8 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 3000 m² de SHON : 10 places par 100 m² de SHON

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2.4 – Pour l'habitat et le logement de fonction : 2 places par logement avec un minimum d'une place par tranche de 60m² de SHON.

12.2.5. Toutefois, uniquement pour les activités à caractère commercial, artisanal, de bureau ou de profession libérale, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetée, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de la participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

ARTICLE 13 UP - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts.

Les dépôts seront obligatoirement entourés d'un écran de verdure ou mur de clôture.

En zone UP1, il y a lieu de respecter les dispositions du schéma de restructuration du secteur d'entrée de ville joint au présent document, qui prévoit la suppression et le remplacement des haies végétales existantes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UP - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à :

- en secteur UP 1 : 0,15 pour les activités commerciales et artisanales
0,10 pour l'habitat
- en secteur UP 3 : 1,5
- en secteur UP 4a : 1
- en secteur UP 4b : 1.

CHAPITRE 13 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UPz

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel et artisanal, dans le périmètre de protection paysagère de la zone d'activités du Boucaud.

Il s'agit d'une zone d'activité située en vue directe des espaces majeurs de la ville de Noirmoutier (port et château); de plus, son développement s'est fait sur le site des marais.

L'aspect des constructions dans cette zone doit donc être particulièrement surveillé.

La zone UPz comprend :

- un secteur UP1z réservé aux activités économiques liées au port patrimonial de Noirmoutier, et comprenant des sous-secteurs UP1az, UP1bz, UP1cz et UP1dz, différenciés par les hauteurs et l'emprise du bâti,
- et un secteur UP2z réservé aux activités utilisant l'eau salée (zone centrale du Boucaud).

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 UPz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. - **Les constructions à usage d'habitation et piscines**, sauf celles visées à l'article 2.

1.2. - **Les lotissements** à usage d'habitation

1.3. - **L'ouverture et le comblement de toutes carrières, gravières, fossés ou marais**, ainsi que les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.3.

1.4. - **Les terrains aménagés** permanents ou saisonniers pour le camping-caravanage.

1.5. - **La pratique du camping** et le stationnement des caravanes et autocaravanes, quelle qu'en soit la durée.

1.6. - **Les constructions à usage commercial**, sous réserve des dispositions de l'article UE2.1

1.7. - **Les dépôts** de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et tous bien de consommation inutilisables.

1.8. - **Les garages et annexes** sur terrain nu, non construit.

1.9. - **Dans les zones non aedificandi** répertoriées dans les documents graphiques, tout type de

constructions, clôtures, affouillements et exhaussements.

ARTICLE 2 UPz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction nouvelle devra être implantée à l'intérieur des emprises constructibles, lorsqu'il en existe, portées au schéma de restructuration du secteur d'entrée de ville joint au présent document.

Sauf disposition particulière prévue au schéma de restructuration du secteur d'entrée de ville, aucune construction ni annexe ne sera admise à l'intérieur des cônes de dégagement visuel sur les salorges, le château ou le clocher repérés sur le même document et le plan de zonage.

L'implantation des bâtiments dans ce secteur devra également se faire afin de ménager les perspectives visuelles de la rive Nord du Port vers les marais.

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 par le PLU s'appliquent à l'intérieure même du projet.

2.1. - Dans le secteur UP1z, sont autorisées dans les conditions décrites ci-dessous :

2.1.1. - les activités liées au port,

2.1.2. - les extensions d'activités existantes à la date d'approbation du PLU,

2.1.3. - la confortation des habitations existantes et leurs annexes.

2.1.4. En sous-secteur UP1az et UP1bz, la confortation des activités existantes à la date d'approbation du PLU, les activités réservées à la construction et réparation navale traditionnelle, ainsi que les constructions liées à l'accueil et au fonctionnement du Port Patrimoine.

2.1.5. En sous-secteur UP1cz, les activités existant à la date d'approbation du PLU et celles permettant la valorisation et la découverte du patrimoine local (Port, Marais, Musée,...).

2.1.6. En sous-secteur UP1dz, l'ensemble des trois Salorges situées sur le port seront conservées et destinées à l'accueil d'activités artisanales ou culturelles liées à la tradition et à l'histoire du port de Noirmoutier.

2.2. - Dans le secteur UP2z

Zone centrale du Boucaud, seules les activités utilisant l'eau salée sont autorisées, à l'exclusion de toute maison d'habitation et sous réserve d'un fonctionnement hydraulique autonome en eau salée.

2.3. - Dans l'ensemble de la zone UPz

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 1, si la topographie et le projet l'exigent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UPz - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec acte authentique.

Les accès à respecter sont indiqués au schéma de restructuration du secteur d'entrée de ville joint au présent document. En cas de division parcellaire, les accès seront regroupés sur le seul accès autorisé ; aucun autre accès sur la rue du Boucaud ou la rue de Marouette ne sera autorisé.

3.1. - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès à créer, même s'ils desservent une seule unité foncière, doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant.

Les voies d'accès devront donc avoir au moins 6 m. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux accès existant à la date d'approbation du PLU.

Pour des raisons de sécurité, en cas de division de propriété, bâtie ou non, les parcelles créées devront être desservies par un accès ou passage aménagé unique, existant ou à modifier, et desservant l'ensemble de l'unité foncière d'origine.

Les accès doivent permettre aux véhicules des services publics de parvenir à moins de 15 m d'une façade de la construction.

Ils devront respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UPz 12.

Les portails et les accès sur les pistes cyclables sont interdits.

3.2. - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées dès lors qu'elle desservent 3 installations et plus, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être conçue pour permettre la circulation de tout type de véhicule et respecter les écoulements des eaux pluviales 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.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.3. - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 4 UPz - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. - 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.

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 pré-traitement 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.

4.2.2. - Eaux pluviales

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.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 5 UPz – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 6 UPz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Un recul égal ou supérieur à 5 mètres par rapport à l'alignement peut être imposé. Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments devra se faire afin de ménager les perspectives visuelles de la rive nord vers le marais.

6.2. - Les constructions seront implantées de préférence perpendiculairement au quai.

6.3. - En secteur UP1z :

Toute construction nouvelle devra être implantée à l'intérieur des emprises constructibles, lorsqu'il en existe, portées au schéma de restructuration du secteur d'entrée de ville joint au présent document.

Sauf disposition particulière prévue au schéma de restructuration du secteur d'entrée de ville, aucune construction ni annexe ne sera admise à l'intérieur des cônes de dégagement visuel sur les salorges, le château ou le clocher repérés sur le même document et le plan de zonage.

ARTICLE 7 UPz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments devra se faire afin de ménager les perspectives visuelles de la rive nord vers le marais.

Des constructions en limite séparative pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...), sauf en secteur UP1z lorsque la construction jouxte une zone naturelle inconstructible.

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

ARTICLE 8 UPz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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 9 UPz - EMPRISE AU SOL

En secteur UP1z et sous-secteurs UP1az, UP1bz et UP1dz : elle est fixée à 1.

En sous-secteur UP1cz : 0,20.

En sous-secteur UP2z : 0,20.

ARTICLE 10 UPz - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant fouilles et remblais.

Les sous-sols sont interdits sauf pour les installations techniques.

10.1 - Pour les secteurs UP1z

La hauteur maximale des constructions sera : 4,50 m à l'égout des toitures et 7 m au faîtage. Ces hauteurs seront mesurées à parti du niveau de la rue de l'Ecluse pour les bâtiments implantés en limite de celle-ci, et à partir du niveau des parties sèches du marais pour les bâtiments édifiés en retrait.

Cependant il y a lieu, le cas échéant, de s'en tenir aux indications maximales portées au schéma de restructuration du secteur d'entrée de ville : 4,50m et 5,50m et 5,75m au faîtage

(mesurés à partir du niveau des parties sèches du marais).

10.1.1. - Pour le sous-secteur UP1az : la hauteur maximale des constructions au faîtage sera de 4 m. Cette hauteur sera mesurée à partir du niveau des quais.

10.1.2. - Pour le sous-secteur UP1bz : la hauteur maximale des constructions sera de 4,50 m à l'égout et 5,50 m au faîtage. Ces hauteurs rattachées au nivellement NGF ne devront pas excéder 8 m à l'égout et 9 m au faîtage.

10.1.3. - Pour le sous-secteur UP1cz : la hauteur maximale à l'égout sera de 4,50 m et au faîtage de 7 m. Ces cotes rattachées au nivellement NGF ne devront pas excéder 5,80 m à l'égout et 8,30 m au faîtage.

10.1.4. - Pour le sous-secteur UP1dz : les hauteurs maximales ne devront pas dépasser l'existant, soit rattachées au nivellement NGF :

- 7 m 10 au faîtage pour le musée de la construction navale
- 9 m 60 au faîtage pour la grande calorge
- 9 m 60 au faîtage pour la maison du sel.

Les repères rattachés au nivellement NGF sont indiqués sur le plan.

10.2 - Pour le secteur UP2z : la hauteur maximale des constructions sera :

- 4,50 mètres à l'égout des toitures et 6 mètres au faîtage.

Ces hauteurs rattachées au nivellement NGF ne devront pas excéder 5 m 80 à l'égout et 7 m 30 au faîtage.

ARTICLE 11 UPz - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. - Tenue des parcelles

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2. - Constructions

- 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 ainsi que pour les bâtiments temporaires (3 ans maximum) liés et nécessaire à la valorisation du Port : des adaptations à ces règles pourront être admises.

11.3. - Les 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 soignées et devront respecter les perspectives de vue château / marais. Elles seront donc constituées :

1) Côté rue de l'Ecluse et le long du port :

- de grillages ou grilles d'une hauteur maximale de 1,50 m, sur support fin ; piquets

bois ou fer peint. Les poteaux ciment sont interdits.

2) Sur l'arrière des parcelles côté marais :

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 1.50m au-dessus du sol naturel.

Dans tous les autres cas, les autres végétaux notamment les cupressus sont interdits.

11.4. - Enseignes

Elles devront respecter les règles suivantes :

- Elles devront être installées en appui sur le bâtiment ; les enseignes en plein ciel ou excèdent l'égout du toit, sont interdites ;
- Leurs dimensions ne pourront excéder 2.00 x 3.00 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.

ARTICLE 12 UPz - STATIONNEMENT

12.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

12.2. - Réserve minimale

12.2.1. – En secteurs UP1z, UP1az et UP1dz :

Compte tenu des activités réalisées et des espaces disponibles sur ces secteurs, et de l'impact que produirait le stationnement sur l'environnement existant, il ne sera pas exigé d'aire de stationnement en cas d'extension des activités existantes.

12.2.2. – En secteurs UP1bz, UP1c2 et UP2z :

Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour quatre emplois.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs (1 place pour 4 personnes), et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, soit :

- de 0 à 500 m² de SHOB : 2 places par tranche de 100 m²
- au delà de 500 m² : 1 place par tranche de 100 m².

Pour les autres constructions et établissements doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires au besoin du projet, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les bureaux et commerces : une place par 20 m² de SHON,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetée, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de la participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

ARTICLE 13 UPz - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Leur hauteur sera limitée pour ne pas entraver les perspectives de vue château / marais.

Il y a lieu de respecter les dispositions du schéma de restructuration du secteur d'entrée de ville joint au présent document, qui prévoit la suppression et le remplacement de haies végétales existantes.

L'aménagement des parcelles devra respecter les indications portées au schéma de restructuration du secteur d'entrée de ville joint au présent document.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, doivent être engazonnées ou plantées d'arbres ou arbustes à choisir parmi les espèces suivantes : saule, saule nain, sureau, tamaris, arroche de mer, arbousier, miscanthus, carex, pennisetum.

Dans tous les cas, les autres végétaux notamment les cupressus sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UPz - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à :

- UP1z : 1
- UP1az : limité à la concession attribuée
- UP1bz : limité à la concession attribuée
- UP1cz : 0,20
- UP1dz : limité à l'existant
- UP2z : 0,20.

CHAPITRE 14 : REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UI

CARACTERE DU SECTEUR UI

Cette zone comprend des terrains équipés, destinés à l'accueil d'activités artisanales.

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UI – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. - Les constructions à usage d'habitation et piscines.
- 1.2. - Les lotissements à usage d'habitation.
- 1.3. - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour le camping-caravanage.
- 1.4. - La pratique du camping et le stationnement des caravanes et autocaravanes, quelle qu'en soit la durée.
- 1.5. - Les constructions à caractère industriel et commercial.
- 1.6. - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et tout bien de consommation inutilisable.
- 1.7. - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- 1.8. - Les serres et châssis soumis à autorisation (permis d'aménager ou déclaration préalable).
- 1.9. - Le changement de destination des constructions à usage artisanal au bénéfice du logement, des activités libérales ou commerciales.
- 1.10. - Les hôtels, résidences hôtelières, les résidences de tourisms, ainsi que les établissements d'hébergement touristique s'y apparentant tels que définis dans les dispositions générales.
- 1.11. - Dans les zones non aedificandi répertoriées dans les documents graphiques, tout type de constructions, affouillements et exhaussements.
- 1.12. - Le comblement de marais ou fossé existant, ainsi que les affouillements ou exhaussement de sol.
- 1.13. - Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit.

ARTICLE 2 UI – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 par le PLU s'appliquent à l'intérieure même du projet.

Sont autorisés :

Les constructions et activité à caractère artisanal.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UI - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec acte authentique.

3.1. - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès à créer, même s'ils desservent une seule unité foncière, doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant.

Les voies d'accès devront donc avoir au moins 6 m d'emprise. Toutefois, cette règle de largeur ne s'applique pas aux accès existant à la date d'approbation du PLU.

Pour des raisons de sécurité, en cas de division de propriété, bâtie ou non, les parcelles créées devront être desservies par un accès ou passage aménagé unique, existant ou à modifier, et desservant l'ensemble de l'unité foncière d'origine.

Les accès doivent permettre aux véhicules des services publics de parvenir à moins de 15 m d'une façade de la construction.

Ils devront respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UI 12.

Les portails et les accès sur les pistes cyclables sont interdits.

3.2. - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées dès lors qu'elle desservent plus de 3 installations, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être conçue pour permettre la circulation de tout type de véhicule, y compris poids lourds, et respecter les écoulements des eaux pluviales 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.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.3. - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 4 UI - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. - 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.

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.

4.2.2. - Eaux pluviales

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.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 5 UI - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 6 UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un recul égal ou supérieur à 5 mètres par rapport à l'alignement peut être imposé.

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

ARTICLE 7 UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 8 UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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 9 UI - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 10 UI- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 11 UI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Prescriptions générales

Tenue des parcelles

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Constructions

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 briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

11.2. - Volumes

Les constructions devront avoir une volumétrie simple. Elles seront couvertes d'une toiture à deux pentes (15 à 33 %), le faitage étant parallèle au plus grand côté, exception faite des petits bâtiments pouvant se situer en appentis contre une autre construction ou contre une clôture.

11.3. - Matériaux

11.3.1. - Toitures

Les toitures pourront être réalisées en tuiles ou en fibrociment de teinte naturelle. Toute autre système d'étanchéité peut être autorisé.

11.3.2. - Parois verticales

Elles pourront être réalisées soit en maçonnerie enduite et peinte, soit en bardage. Les tôles galvanisées sont interdites.

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 éventuelles seront constituées, à l'alignement et en limites séparatives :

- à l'alignement
 - de murs enduits d'une hauteur maximale de 1m (doublés d'une haie éventuellement)
 - de grilles ou grillages d'une hauteur maximale de 2,00 m, noyés dans de la végétation
- en limites séparatives
 - de grilles ou grillages d'une hauteur maximale de 2,00 m noyés dans de la végétation
 - de murs enduits d'une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures préfabriquées en plaques béton, les "brandes" ainsi que tout autre type de clôture non décrit ci-dessus sont interdites.

11.5. - 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.

ARTICLE 12 UI - STATIONNEMENT

12.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

12.2. - Réserve minimale

12.2.1. - Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour quatre emplois.

12.2.2. - Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, soit :

- de 0 à 500 m² de SHOB : 2 places par tranche de 100 m²
- au delà de 500 m² : 1 place par tranche de 100 m²

12.2.3. - Pour les bureaux liés aux activités autorisées dans la zone : une place par 20 m².

12.2.4. - Toutefois, en cas d'impossibilité architectural ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut-être autorisé à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

ARTICLE 13 UI - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts comportant si possible des arbres de haute tige.

Les dépôts et décharges seront obligatoirement entourés soit d'un écran de verdure, soit d'un mur.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UI - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. n'est pas limité.

TITRE III -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 15 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUh

CARACTERE DE LA ZONE 1AUh

Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation notamment dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération compatible au plan local de l'habitat et des activités compatibles.

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.

Les secteurs compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont identifiés par l'indice "z".

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat, notamment :

1.1. - Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.2. - 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 en vertu de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme.

1.3. - L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AUh 2.

1.4. - Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.

1.5. - La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes en mode d'hébergement, quelle qu'en soit la durée.

1.6. - Toutes les annexes et garages sur terrain nu, non construit.

1.7. - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

1.8. - Les serres et châssis soumis à autorisation (permis d'aménager ou déclaration préalable).

1.9.-Les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, ainsi que les établissements d'hébergement touristique s'y apparentant tels que définis dans les dispositions générales.

ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les projets portant sur la réalisation de groupes d'habitation au sens de l'article R.421.7.1. du Code de l'Urbanisme devront comprendre les équipements suffisants permettant de satisfaire aux besoins et à la sécurité des habitants : ainsi pourront être imposés notamment des aires de jeux, des locaux individuels ou collectifs (annexes, réserves, etc.) nécessaires au rangement du matériel domestique ou de loisir.

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 par le PLU s'appliquent à l'intérieure même du projet.

2.1. - Les constructions à usage d'activités (de commerce, bureau, hôtellerie, restauration, hôtellerie restauration, etc.) sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

2.2. - 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 de règles définies à l'article 1AUh 11.

2.3. - Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :

- qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, etc.),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, etc.), 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 collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.

2.4. - Les annexes et garages sous réserve d'être construits soit en même temps soit postérieurement à la construction à usage d'habitation principale et que leur surface hors œuvre brute (SHOB) n'excède pas 50 m² par unité de logement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec acte authentique.

3.1. - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès à créer, même s'ils desservent une seule unité foncière, doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant.

Les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m d'emprise lorsqu'elles desservent jusqu'à trois logements, cette largeur étant portée à 6 m minimum pour quatre logements et plus. Toutefois, cette règle de largeur ne s'applique aux accès ou passages aménagés existant à la date d'approbation du PLU.

Les accès doivent permettre aux véhicules des services publics de parvenir à moins de 15 m d'une façade de la construction.

Ils devront respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article 1AUh 12.

Les portails et les accès sur les pistes cyclables sont interdits.

3.2. - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées dès lors qu'elles desservent plus de 4 logements, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être conçue pour permettre la circulation de tout type de véhicule et respecter les écoulements des eaux pluviales 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.

Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6 m. Elle devra être proportionnée et structurée en fonction de l'importance du projet et de son environnement.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.3. - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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. - Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

4.2.2. - Eaux pluviales

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.

4.2.3. – Piscines

Les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne agréé sans rejet dans le réseau public d'eaux usées.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 1 AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsque la construction est édifiée en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 m.

6.1. - Voies publiques

Les constructions pourront être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer.

6.2. - Voies privées

6.2.1. - Les dispositions ci-dessus s'appliquent également à ce type de voie lorsqu'il dessert 4 logements et plus.

6.2.2. - 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 1AUh 7 pourront être admises.

6.3. - Piscines

Les piscines devront être implantées en arrière de la construction principale à usage d'habitation et non visibles des espaces publics (voie, places, dunes, plages, etc.) et des voies privées.

ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (et murs écran dont la longueur est limité à 3 m) devront être édifiées :

7.1. - **En respectant un retrait par rapport aux limites séparatives**, tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou 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 sans pouvoir être inférieure à 3 m : $L = H/2$.

7.2. - En limites séparatives

- s'il s'agit d'un mur pignon en limite d'une largeur inférieure à 8 mètres et dont la hauteur n'excède pas 5,50 m au faîtage.
- s'il s'agit d'un mur droit d'une hauteur maximale de 2,80 m au faîtage.
- s'il s'agit d'un égout de toiture en limite, d'une hauteur maximale de 2,80 m maximum. Dans ce cas, la hauteur maximale au faîtage ne pourra dépasser 3,80 m sur cette partie de construction.

7.3. - Toutefois, des implantations différentes pourront être admises :

- si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état.
- si les sujétions de constructions s'insèrent dans un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- s'il existe une convention de cour commune passée par 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.
- en cas d'implantation jouxtant un bâtiment voisin, un épannelage (profil) identique pourra être autorisé.

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 MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL

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

- 50 % en 1AUh,
- 70 % en 1AUhz.

L'emprise au sol est majorée de 20% pour les opérations à caractère social.

La surface hors œuvre brute (SHOB) pour les annexes et garages ne pourra pas excéder 50 m² par logement.

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas d'une construction ou installation implantée en contre haut, et à moins de 5 m ou en limite par rapport aux voies ou aux parcelles qu'elle jouxte, la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la côte de nivellement de la voie ou à partir du sol naturel sur la limite séparative.

10.1. Pour les constructions édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives :

La hauteur maximale des constructions à l'égout des toitures est limitée à 5 m et le prospect est égal à $L = H/2$. Il sera autorisé un rez-de-chaussée et un étage.

En secteur 1AUh, la partie d'étage sera traitée en un seul volume et ne devra pas excéder 66 % de la surface du rez-de-chaussée.

10.2. – Pour les constructions édifiées en limite séparative, les hauteurs sont définies à l'article 1AUh7.

10.3. - Les bâtiments annexes tels que garages et buanderies... ne pourront excéder 3,50 m au faîtage des toitures.

10.4. - Piscines

Les piscines devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au sol naturel.

ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui précise que : « *les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

D'autre part, si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci, aussi bien en hauteur, 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 panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront posés uniquement sur les toitures les plus basses de la construction, et dans tous les cas, non visibles des lieux et places publics ou privés. Ils devront être intégrés à la toiture et non en surépaisseur, et seront privilégiées les installations couvrant la totalité d'un pan de toiture.

Les bâtiments annexes seront construits avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal ou en pierre de pays. Accessoirement, les annexes de bois à clin, peint ou coltaré, sur les parties non visibles des lieux et places publics et privés pourront être admises.

Sont interdits :

- les abris de jardins en tôle, en préfabriqué ou plaque de béton,
- les imitations de fours anciens,
- les porches, les loggias et balcons sur toute façade et pignon.

11.1. Volumes des constructions

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti traditionnel. L'épaisseur sera donc faible et n'excédant pas 8 m.

Les raccords entre volumes se feront selon la logique de couverture en tuiles tige de bottes, c'est-à-dire en évitant les noues.

11.2. Maçonneries

Elles seront uniformément enduites et peintes sauf pour les murs en pierre du pays.

Elles seront peintes en blanc, seule couleur autorisée. Il pourra être réalisé sur le bâtiment principal un bandeau, uniquement dans la gamme des gris ou ocres, ou soubassement d'une teinte allant du gris au noir.

Toutefois, d'autres teintes pourront être autorisées si le projet architectural le justifie. Dans ce cas, il reviendra au pétitionnaire d'en faire la demande et de justifier les choix exprimés.

Les enduits grattés sont interdits, ils seront soit talochés, soit avec une finition dite « à l'éponge » ou « au balais ».

Pour les maçonneries de pierres, seule la pierre de pays est autorisée, les pierres d'autres nature sont interdites et à fortiori les imitations de pierre.

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 (cf plaquette Habiter l'île de Noirmoutier). Les mains courantes seront de préférence métallique traditionnel de l'île, ou à défaut en maçonnerie, enduite avec une épaisseur de 0m25 minimum.

11.3. Toitures

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes. Le faitage dans l'axe du volume et parallèle au plus grand côté. Le faitage de l'étage sera dans le même sens que celui du volume principal, et parallèle au plus grand côté.

Les toitures terrasses sont interdites. Seules des terrasses de petite dimension, non accessibles et servant de liaison entre des volumes créés pourront être autorisées.

Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,14 m en moyenne). Ils seront constitués d'une tuile d'égout ronde en saillie (débord 7cm) sur une corniche soit en maçonnerie enduite ou en pierre ou en brique (dimension 7cm x 7cm environ); la tuile couvrante en bas de pente sera pigeonnée au mortier de ciment.

La tuile de rive doit se terminer avec une tuile courante ronde sans débordement en pignon.

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 nuancées. Les tuiles uniformément rouges ou brunes, ainsi que les tuiles béton ou synthétiques sont interdites. 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 extension de bâtiment existant couvert en ardoise. Dans ce cas, la pente de la toiture n'est pas limitée.

Une souche de cheminée, en maçonnerie ou brique, sera exigée par logement, placée sur un des pignons du bâtiment principal et dans l'axe du faîtage avec rive apparente. Elle devra être conforme aux dimensions réglementaires (voir en annexes) et comporter une collerette de briques en partie haute.

En cas d'étage, il sera exigé sur un des pignons une souche de cheminée.

Les châssis de toit de petite taille (dimensions maximales : largeur : 0,60m et hauteur : 1m) seront autorisés uniquement sur des bâtiments existant en cas de rénovation. En tout état de cause, ils devront être non visibles des lieux et places publics et non saillants sur le toit.

Pour permettre de conserver l'égout de toiture traditionnel (c'est-à-dire l'ombre de la tuile d'égout débordante sur la façade) et d'éviter un apport des eaux pluviales important dans le réseau public, il sera privilégié soit un drainage des eaux pluviales en pied de construction, soit un soubassement tel que décrit dans la plaquette « habiter l'île de Noirmoutier ». Les gouttières, s'il y en a devront être impérativement raccordées à un système de récupération des eaux pluviales, et réalisées en zinc ou en aluminium laqué et devront être de qualité architecturale en rapport avec l'aspect du bâti. En limite séparative, elles seront en zinc du type dalle nantaise.

11.4. Percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme au carré. La hauteur des linteaux devra être réduite au maximum (35 cm environ de l'égout de toiture) ; exceptionnellement, pour les châssis de petites dimensions, des hauteurs de linteaux différentes pourront être autorisées.

Les baies de grande largeur non visibles des lieux et places publics pourront être autorisées pour les pièces de jours (séjour, salon) et à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

Les baies seront les seules à posséder des volets roulants, sans volet traditionnel.

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 d'un carrelage. Se reporter à la brochure «Habiter l'île de Noirmoutier».

Vérandas :

Les vérandas et verrières seront autorisées si elles sont maçonnées en soubassement et non visibles des lieux et places publics. 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.

11.5. MenuiseriesFenêtres :

Elles seront de forme simple et en bois peint. Les vernis ou assimilés sont interdits.

Le PVC et l'aluminium sont autorisés s'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (faible largeur des bâtis, petits bois en saillie ...) et d'aspect mat ou satiné (non brillante).

Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales ; les carreaux plus hauts que larges et d'aspect traditionnel avec petits bois en relief sur le vitrage. Les imitations de petits bois à l'intérieur du vitrage, les maillages en laiton, ainsi que les grands vitrages (sauf grandes baies) sont interdits.

Les portes d'entrées :

Les portes d'entrée seront pleines ou vitrées à la moitié (à l'ancienne à 4 carreaux).

Seules, les impostes fixes seront autorisées. Dans certains cas, les marquises pourront être autorisées si elles s'accordent avec l'architecture du bâtiment, les auvents rapportés en façade sont interdits.

Volets, portes pleines, portails de garage et de clôture :

Les volets, les portes pleines, les portails de garages et de clôtures seront obligatoirement peints de la même teinte. Les ferrures seront de forme simple et peintes de la même teinte que les volets. Les teintes préférentielles sont les gris, les bleus ou verts ; d'autres teintes pourront être autorisées après présentation d'un échantillon et accord. La couleur blanche sera uniquement autorisée pour les menuiseries vitrées. Les vernis et assimilés sont interdits.

Les volets seront à lames verticales (largeur 10cm, épaisseur 24mm) avec barre et sans écharpe ou à l'ancienne avec traverse haute et pièce formant coin en partie basse. Les volets roulants ou volets se dépliant en tableau sont interdits sauf pour les grandes baies.

Portails :

Les portes de garages et de clôtures seront à lames verticales (largeur 10 cm épaisseur 24 m/m) et ne devront pas comporter de hublots.

Les portails de garages et de clôture en bois, s'ils ne sont pas peints dans la même teinte que les volets, pourront être traités avec un produit foncé comme les anciennes portes de dépendances traitées au carbonyle.

Le PVC et l'aluminium sont autorisés s'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (largeur des lames 10 cm et épaisseur 24 m/m, aspect mat ou satiné des peintures classiques, ferronneries sobres et de couleur identique aux volets). La couleur blanche ou assimilés (blanc cassé, coquille d'œuf, etc.) est interdite.

11.6. Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 30 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.

Tout talutage est interdit.

11.7. 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).

Elles seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en maçonnerie enduite et peinte en blanc (chapotées ou non d'une tuile posée bout à bout pour les murs épais), ou en pierres de pays apparentes. Toute fantaisie d'exécution est interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (lamelles de bois, PVC et alu blanc ou de couleur ...) sont interdites.

Les portails et portillons, seront à lames verticales (largeur 10cm, épaisseur 24mm) et peints de la même teinte que les volets de l'habitation ou du portail de garage (carbonyle). Les couleurs blanches et assimilées sont interdites. Leur hauteur ne devra pas excéder celle du mur sur lequel ils s'appuient.

Sur rue :

Elles pourront être constituées d'un mur jusqu'à 1,20 mètre de hauteur, la hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité ou à l'angle de deux voies (passage privé, voie privée ou voie publique).

Dans certains cas, d'autres dispositions pourront être autorisées en fonction de l'urbanisation environnante, notamment dans le cas d'une clôture reliant 2 bâtiments.

La hauteur des piliers de portails ou portillons ne devra pas excéder 30cm de plus que la hauteur maximale autorisée pour la clôture (sauf pour les murs d'une hauteur supérieure à 1.80m ; dans ce cas, leur hauteur ne pourra excéder celle dudit mur) et l'alignement sur voie sera identique à celui du mur. Les piles de portail seront réalisées avec les mêmes matériaux que le mur (les fausses pierres sont interdites).

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. Les pans inclinés, les redents, ainsi que les demi-lunes sont interdits.

Sur voisins :

Un mur ou grillage (accompagnée de plantations) d'une hauteur maximale de 1,80 m est autorisé. Dans le cas de murs de clôture d'une hauteur de 1,80 m et si la longueur dépasse 20 m, il devra être rythmé d'un grillage ou d'une hauteur inférieure (minimum 30cm).

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

11.8. Devantures commerciales

Aspect :

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.

Matériaux :

Sont autorisés les matériaux naturels (bois peint, la pierre de pays), et l'aluminium laqué.

Les Bannes :

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.

Enseignes :

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.

ARTICLE 1AUh 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous. Le stationnement est pris en compte dans les surfaces aménagées de la parcelle

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès pour la première place et de 12,50 m² pour les suivantes.

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

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation, gîtes et locations, ou assimilés : il est exigé des places de stationnement qui seront aménagées sur la propriété dans les conditions définies ci-dessous, et calculées suivant la SHON :

- de 0 à 120m² : 2 places par logement
- de 121 à 180m² : 3 places par logement
- et une place de plus par tranche de 60 m² de SHON et par logement

Pour les groupes d'habitations tels que définis au R.421-7 : il est exigé 2 places de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de SHON de construction avec au minimum deux places par logement sur les parties collectives de l'opération.

Pour les opérations de logements à caractère social, il sera exigé une place de stationnement par logement.

12.2. Pour les autres constructions et établissements doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires au besoin du projet, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les hôtels, chambres d'hôtes et assimilés : une place par chambre, le stationnement devant se faire au plus près de l'hébergement.
- pour les bureaux et professions libérales : une place par 20 m² de SHON,
- pour les commerces, restaurant, bar et assimilés :
 - de 0 à 200 m² de SHON : 5 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 500 m² de SHON : 6 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 1000 m² de SHON : 8 places par 100 m² de SHON
 - de 0 à 3000 m² de SHON : 10 places par 100 m² de SHON
- pour l'amélioration et l'extension des hôtels-restaurants, seule la partie créée sera prise en compte pour l'évaluation des besoins et dans les conditions identiques à celles fixées ci-dessus. Les extensions des activités existantes ne devront pas être de nature à réduire les espaces affectés au stationnement et préserver les règles de sécurité,
- pour les salles de spectacles et établissements assimilés recevant du public (cinéma, etc...): une place de stationnement pour 4 fauteuils.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.3. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetée, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de la participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

ARTICLE 1AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. – Les parcelles doivent présenter une surface libre de toute construction, piscines et aire de stationnement, correspondant à au moins :

- en secteur 1AUh : 35 % de sa superficie totale,
- en secteur 1AUhz : 20% de sa superficie totale.

Cette disposition ne s'applique pas aux logements à caractère social.

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale équivalente.

Rappel : il est interdit de planter des plantes exogènes comme le Baccharis Halimifolia et autres.

13.4. Les espaces libres de construction et les aires de stationnement seront plantés à raison d'au moins 1 arbres de haute tige pour 50 m² de terrain.

13.5. En cas de réalisation de murs écrans sur les parcelles il devra être réalisé des plantations coté espace public ou limite séparative pour atténuer l'impact de ceux-ci.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le C.O.S. est fixé à :

- en secteur 1AUh : 0,50,
- en secteur 1AUhz : 0.75.

14.2. – Pour les opérations de logements à caractères social (finances par un prêt aidé de l'Etat) il sera autorisé une majoration de 20 % du COS.

14.3. - Les équipements d'intérêt collectif (publics, scolaires, hospitaliers, socioéducatifs, etc.) ainsi que les foyers logements et assimilés ne sont pas soumis à cette règle de densité.

CHAPITRE 16 : REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUi

CARACTERE DU SECTEUR 1AUi

Cette zone comprend des terrains peu ou non équipés destinés à l'accueil d'activités artisanales.

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 1AUi – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. - Les constructions à usage d'habitation et piscines.
- 1.2. - Les lotissements à usage d'habitation
- 1.3. - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour le camping-caravanage.
- 1.4. - La pratique du camping et le stationnement des caravanes et autocaravanes, en mode d'hébergement quelle qu'en soit la durée.
- 1.5. - Les constructions à usage industriel et commercial.
- 1.6. - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et tout bien de consommation inutilisable.
- 1.7. - L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- 1.8. - Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit.
- 1.9. - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- 1.10. - Les serres et châssis soumis à autorisation (permis d'aménager ou déclaration préalable).
- 1.11.- Les résidences hôtelières, les résidences de tourisms, ainsi que les établissements d'hébergement touristique s'y apparentant tels que définis dans les dispositions générales.

ARTICLE 2 1AUi – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés : Les constructions à caractère artisanal.

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.

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 par le PLU s'appliquent à l'intérieure même du projet.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 1AUi - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec acte authentique.

3.1. - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès à créer, même s'ils desservent une seule unité foncière, doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant.

Les voies d'accès devront donc avoir au moins 6 m d'emprise. Toutefois, cette règle de largeur ne s'applique aux accès existant à la date d'approbation du PLU.

Pour des raisons de sécurité, en cas de division de propriété, bâtie ou non, les parcelles créées devront être desservies par un accès ou passage aménagé unique, existant ou à modifier, et desservant l'ensemble de l'unité foncière d'origine.

Les accès doivent permettre aux véhicules des services publics de parvenir à moins de 15 m d'une façade de la construction.

Ils devront respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article 1AUi 12.

Les portails et les accès sur les pistes cyclables sont interdits.

3.2. - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être conçue pour permettre la circulation de tout type de véhicule, y compris les poids lourds, et respecter les écoulements des eaux pluviales 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.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.3. - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 4 1AUi - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. - 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.

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.

4.2.2. - Eaux pluviales

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.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 5 1AUi - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 6 1AUi - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un recul égal ou supérieur à 5 mètres par rapport à l'alignement peut être imposé.

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

ARTICLE 7 1AUi - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Des constructions en limite séparative (sauf le long des limites de zone U), 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 8 1AUi - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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 9 1AUi - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 10 1AUi - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 11 1AUi - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Prescriptions générales

Tenue des parcelles

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Constructions

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 briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

11.2. - Volumes

Les constructions devront avoir une volumétrie simple. Elles seront couvertes d'une toiture à deux pentes (15 à 33 %), le faitage étant parallèle au plus grand côté, exception faite des petits bâtiments pouvant se situer en appentis contre une autre construction ou contre une clôture.

11.3. - Matériaux

11.3.1. - Toitures

Les toitures pourront être réalisées en tuiles ou en fibrociment de teinte naturelle. Toute autre système d'étanchéité peut être autorisé.

11.3.2. - Parois verticales

Elles pourront être réalisées soit en maçonnerie peinte, soit en bardage. Les tôles galvanisées sont interdites.

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 éventuelles seront constituées, à l'alignement et en limites séparatives :

- à l'alignement
 - de murs enduits d'une hauteur maximale de 1m (doublé d'une haie éventuellement)
 - de grilles ou grillages d'une hauteur maximale de 2,00m, noyés dans de la végétation
 - ou de haies vives
- en limites séparatives
 - de grilles ou grillages d'une hauteur maximale de 2,00 m noyés dans de la végétation
 - de murs enduits d'une hauteur de 1,80 m.
 - ou de haies vives

Les clôtures préfabriquées en plaques béton, les "brandes" ainsi que tout autre type de clôture non décrit ci-dessus sont interdites.

ARTICLE 12 1AUi - STATIONNEMENT

12.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

12.2. - Réservation minimale

12.2.1. - Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour quatre emplois.

12.2.2. - Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, soit :

- de 0 à 500 m² de SHOB : 2 places par tranche de 100 m²
- au delà de 500 m² : 1 place par tranche de 100 m²

12.2.3. - Autres constructions

- pour les bureaux, une place par 20 m² ;

12.2.4. - Toutefois, en cas d'impossibilité architectural ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut-être autorisé à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

ARTICLE 13 1AUi - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts comportant si possible des arbres de haute tige.

Les dépôts et les marges de recul, notamment en limite de la zone UC, seront obligatoirement entourés d'un écran de verdure planté.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 1AUi - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. n'est pas limité.

CHAPITRE 17 : REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 2AU

CARACTERE DU SECTEUR 2AU

Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel réservé dans le PLU pour l'urbanisation future de l'agglomération 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 et/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.

Les zones 2AU sont découpées en trois secteurs dont la vocation dominante future diffère dans le respect des orientations établies dans le PADD du présent PLU :

- le secteur 2AUh et le secteur 2AUhz, situé dans le périmètre de ZPPAU, à vocation dominante future d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
- le secteur 2AUi à vocation dominante future d'activités économiques intégrant un secteur 2AUia, à vocation artisanale, et un secteur 2AUic à vocation commerciale,
- le secteur 2AU ayant vocation à recevoir un projet structurant.

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.

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 2AU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2 2AU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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.

Pour le secteur 2AU, 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 par le PLU s'appliquent à l'intérieure même du projet.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 2AU - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE 4 2AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE 5 2AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE 6 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 7 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 8 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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

ARTICLE 9 2AU - 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 10 2AU - 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 11 2AU - ASPECT EXTERIEUR 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 12 2AU - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 2AU - 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 2AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AQUACOLES

CHAPITRE 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE 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.
- Ab : Secteur destiné à l'implantation de bâtiments agricoles ou de constructions permettant la mise en valeur des produits agricoles locaux ainsi que des abris à chevaux.
- Ap : Secteur correspondant aux secteurs présentant une qualité paysagère exceptionnelle à préserver notamment au titre des dispositions de la loi littoral (coupures d'urbanisation, espaces remarquables), en application de l'article L146.6 du code de l'urbanisme.

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites : les constructions de toute nature non liées et nécessaires à l'activité agricole.

Dans tous les secteurs de la zone A :

- 1.1. - Les terrains de camping caravanning, la pratique du camping et le stationnement des caravanes et autocaravanes, quelle qu'en soit la durée.
- 1.2. - Les constructions à usage de tourisme et de loisirs, y compris chambres d'hôtes, gîtes, bureaux, etc.
- 1.3. - Les constructions à usage d'habitation, de commerce et de bureaux à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- 1.4. - L'ouverture et le comblement de toutes carrières, gravières, ou bassins existants dans

le marais, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols, sauf prescriptions de l'article 2.

1.5. - Les abris de jardin

1.6. - Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation ou à déclaration et qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole.

1.7. - Les défrichements, les coupes et abattages d'arbres, autres que ceux rendus nécessaires par l'exploitation.

1.8. - Les constructions isolées à usages de garage individuel.

1.9. - Toute activité commerciale autre que celles correspondant au caractère de la zone et produite sur l'exploitation.

1.10. - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation, inutilisables ainsi que les dépôts des véhicules soumis à autorisation en vertu de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

1.11. - Dans les secteurs Aa et Ab : toute construction ou installation autre que celles définies à l'article 2.

1.12. - Dans les secteurs Ap et Ap L.146 : toute construction ou installation, y compris les serres et les tunnels soumis à autorisation (déclaration préalable ou permis de construire ou d'aménager).

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. – Dans tous les secteurs de la zone A :

La reconstruction, dans les mêmes volumes des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans, sans changement de destination et d'affectation.

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 par le PLU s'appliquent à l'intérieure même du projet.

2.2. - En secteur Aa

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

Les serres ou châssis soumis à autorisation (déclaration préalable ou permis de construire ou d'aménager).

2.3. - En zone Ab sont autorisés, lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole :

- les extensions mesurées des constructions existantes, sous réserve de tenir compte de l'habitat environnant et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti environnant.
- les équipements d'infrastructure et de superstructure liés aux réseaux.

- les exhaussements et affouillements du sol liés et nécessaires :
 - à l'exploitation agricole
 - à la réalisation de réserves d'eau destinées exclusivement à la lutte contre l'incendie et à la sécurité civile
 - à la réalisation d'équipements liés aux réseaux.
- les dépôts de goémons liés à l'utilisation courante des fonds ruraux.
- 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 agricoles locaux.
- les abris à chevaux.
- Les serres ou châssis soumis à autorisation (déclaration préalable ou permis de construire ou d'aménager).

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 par le PLU s'appliquent à l'intérieur même du projet.

2.4. - En zone Ap (L.146.6)

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée sur les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. - 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 que 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 4 m.

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

Sont interdits les projets de constructions implantés sur les terrains situés en bordure de la RD 5 et RD 948 qui n'auraient pour accès direct que ces voies, notamment en application de

l'article R. 111. 4. du Code de l'Urbanisme.

Cette disposition s'applique également aux terrains bordant les pistes cyclables et portés sur le plan.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est rappelé en annexe au présent règlement les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable, par un branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement

4.2.1. - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

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

L'évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite.

4.2.3. - Eaux pluviales

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.

4.3. - Electricité - téléphone - télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait 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 retrait inférieur aux dispositions ci-dessus, pour les voies en impasse ou, en secteur Ab, pour permettre un aménagement d'ensemble cohérent de la zone.

Les serres agricoles et grands tunnels froids devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique.

6.2. - Recul par rapport aux berges, cours d'eau et fossés

- berges et cours d'eau : 15 m au minimum,
- fossés : 5 m minimum de retrait par rapport aux fossés repérés sur le plan joint en annexe.

6.3. - Piscines

Uniquement pour les habitations existant à la date d'approbation du PLU, les piscines devront être implantées en arrière de bâti et non visibles des voies publiques ou privées.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées de manière à ce 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, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2$ ou supérieur à 3 m).

Les bâtiments d'exploitation peuvent s'implanter en limite séparative.

Toutefois des implantations autres pourront être autorisées pour les serres agricoles de type tunnel froid : aucune distance par rapport à la limite séparative n'est prescrite.

Toute construction sera édifiée :

- à 15 m des berges des cours d'eau repérés sur le plan joint en annexe ;
- à 5 m des fossés repérés sur le plan joint en annexe.

7.2. - Piscines

Uniquement pour les habitations existant à la date d'approbation du PLU, l'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas d'une construction ou installation implantée en contre haut, et à moins de 5 m ou en limite par rapport aux voies ou aux parcelles qu'elle jouxte, la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la côte de nivellement de la voie ou à partir du sol naturel sur la limite séparative.

10.1. - En secteurs Ab :

- La hauteur maximale est fixée à 7 mètres au faîtage et 5 m à l'égout.

10.1. - En secteurs Aa :

- La hauteur des extensions des constructions existantes non interdites à l'article A 1 ne pourra excéder l'existant.
- Les bâtiments annexes tels que garages et buanderie... ne pourront excéder 3,50 m au faîtage de la construction.

Les piscines devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au sol naturel.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. - Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme.

Si les bâtiments à édifier viennent compléter les ensembles bâtis, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci, aussi bien en hauteur, 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 annexes doivent être construites avec les mêmes techniques que le bâtiment principal même si elles sont désolidarisées.

Tout talutage est interdit.

11.2. - Bâtiments d'exploitation

Les constructions pourront être traitées avec les matériaux les mieux 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 constructions des bâtiments et aires de service seront assujetties à un traitement des abords, en particulier végétal, sauf en secteur Ap.

En ce qui concerne les toitures, elles seront réalisées en tôle fibro gris et la pente sera de l'ordre de 15 % environ.

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).

En secteurs Aa et Ab

11.4.1. - Règles générales

Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement du bâti ou végétal.

Les clôtures minérales, les clôtures préfabriquées en plaques béton, les brandes, ainsi que tout type de clôture non décrit ci-dessous sont interdits.

Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

11.4.2. - 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.

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. Les pans inclinés, les redents, ainsi que les demi-lunes sont interdits.

11.4.3. - 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.

11.4.4. – Les murs écrans sont interdits à l'intérieur des propriétés.

En secteurs Ap

Aucune clôture ne sera admise.

ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 13 A - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Toutes constructions et aires de services seront entourées d'un écran de verdure.

Les plantations seront mélangées et d'essences locales (Atriplex, Tamaris, Arbousier, Chêne vert, etc...) et se feront selon les recommandations de la plaquette "Agissons sur notre paysage".

Rappel : il est interdit de planter des plantes exogènes comme le Baccharis Halimifolia et autres.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

CHAPITRE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Az

CARACTERE DU SECTEUR Az

La zone Az 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 intégrés dans le périmètre de protection paysagère à caractère naturel, ou du secteur du Boucaud, de la ZPPAU :

Aaz : secteur agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ainsi que de la qualité paysagère des sites.

Abz : destiné à l'implantation de bâtiments agricoles. C'est un secteur où il est nécessaire de garantir l'unité paysagère des sites.

Aoz : destiné aux activités aquacoles et conchylicoles, qui correspond au secteur du Boucaud où l'aspect et le volume des constructions doit être particulièrement surveillé, car en vue directe des espaces majeurs de Noirmoutier (Port et Château).

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 Az - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites : les constructions de toute nature non liées et nécessaires à l'activité agricole, aquacole et ostréicole, notamment :

1.1. - Les terrains aménagés de camping-caravaning et la pratique du camping-caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes et auto - caravanes quelle qu'en soit la durée, y compris celles constituant l'habitation permanente de leur utilisateur.

1.2. - Les constructions à usage de tourisme et de loisirs, y compris les chambres d'hôtes, gîtes, bureaux, etc...

1.3. - Les constructions à usage d'habitation, de commerce et de bureaux à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

1.4. - L'ouverture et le comblement de toutes carrières, gravières ou bassins existants dans le marais, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

1.5. - Les abris de jardin.

1.6. - Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation ou à déclaration, qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole.

1.7. - Les défrichements, les coupes et abattages d'arbres, autres que ceux rendus nécessaires par l'exploitation.

1.8. - Tout bassin, construction ou installation à usage conchylicoles ou aquacole, et les prises d'eau nécessaires (à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.3 du secteur Aoz).

1.9. - Les constructions isolées à usages de garage individuel.

1.10. - Toute activité commerciale autre que celles correspondant au caractère de la zone et produite sur l'exploitation en particulier la restauration et la dégustation des produits.

1.11. - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation, inutilisables ainsi que les dépôts des véhicules soumis à autorisation en vertu de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

1.12. - En outre, en secteur Aoz, toute construction et installation nouvelle.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. – Dans l'ensemble de la zone Az et ses sous secteurs Aaz, Abz et Aoz

- la reconstruction, dans les mêmes volumes des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans, sans changement de destination et d'affectation, dans le respect des règles architecturales définies à l'article Az11.

2.2. – Dans l'ensemble de la zone Az et ses sous secteurs hormis en Aoz

- les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil où à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- les exhaussements et affouillements du sol liés et nécessaires :
 - à l'exploitation agricole
 - à la réalisation de réserves d'eau destinées exclusivement à la lutte contre l'incendie et à la sécurité civile
 - à la réalisation d'équipements liés aux réseaux.
- les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, tant à usage d'habitation qu'à usage professionnel, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole, aquacole ou ostréicole, de tenir compte de l'habitat environnant, et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti environnant.
- les équipements d'infrastructure et de superstructure liés aux réseaux.
- les aménagements et constructions liées à la mise en valeur archéologique d'un site.
- Les serres ou châssis soumis à autorisation (déclaration préalable ou permis de construire ou d'aménager).
- 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 par le PLU s'appliquent à l'intérieure même du projet.

2.3. En sous-secteur Abz

- les constructions de bâtiments d'exploitation sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les abris à chevaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 Az - ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Lorsqu'ils se terminent en impasse, les accès à créer doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant.

Toute autorisation peut également être refusée sur les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m. Toutefois, cette règle de largeur ne s'applique pas lorsque l'accès est constitué par une voie relevant du domaine public ou privé de la commune, et sous réserve d'accès des véhicules des services publics.

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

Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les voies suivantes :

- la RD 5,
- la RD 948.

Les accès seront limités au strict nécessaire pour l'élaboration du projet en bordure des pistes cyclables et portés au plan.

ARTICLE 4 Az - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est rappelé en annexe au présent règlement les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable, par un branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement

4.2.1. - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

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

L'évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite.

4.2.2. - Eaux pluviales

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.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 5 Az - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 6 Az - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- RD 948 sur le tronçon à 4 voies : 50 m
- RD 948 sur le tronçon à 2 voies : 35 m
- autres 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 retrait inférieur, pour les voies en impasse, ou pour permettre un aménagement cohérent de la zone.

Dans le secteur du Boucaud, entre l'étier de l'Arceau et le rond-point du Boucaud, le recul minimal est de 10 m par rapport à l'alignement.

6.2. - Implantation par rapport aux berges, cours d'eau et fossés

- berges et cours d'eau repérés sur le plan joint en annexe : 15 m au minimum,
- fossés : 5 m minimum de retrait par rapport aux fossés repérés sur le plan joint en annexe.

6.3. – L'implantation des serres agricoles devra respecter un retrait de 10 m de l'alignement des voies.

ARTICLE 7 Az - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées de manière à ce 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, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2$ ou supérieure à 3 m).

Les bâtiments d'exploitation peuvent s'implanter en limite séparative.

Toutefois, des implantations autres pourront être autorisées pour les serres agricoles ; aucune distance par rapport à la limite séparative n'est prescrite.

ARTICLE 8 Az - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 Az - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 10 Az - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas d'une construction ou installation implantée en contre-haut, et à moins de 5 m ou en limite par rapport aux voies ou aux parcelles qu'elle jouxte, la hauteur de la construction sera mesurée à partir de la côte de nivellement de la voie ou à partir du sol naturel sur la limite séparative.

Les équipements publics et de superstructure ne sont pas soumis à la règle de hauteur quand leurs caractéristiques l'exigent.

10.1. - En secteur Aaz

La hauteur des extensions des constructions existantes non interdites à l'article A 1 ne pourra excéder l'existant.

10.2. – En secteur Abz

Pour les bâtiments d'exploitation, cette hauteur est fixée à 7 m au faitage maximum et 5 m à l'égout de toiture.

Pour les autres bâtiments, la hauteur ne pourra excéder celle des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

10.3. - En sous-secteur Aoz

La hauteur des bâtiments reconstruits après sinistre n'excédera pas la hauteur du bâti existant

à la date d'approbation du PLU.

Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau des parties sèches du marais.

ARTICLE 11 Az - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. - Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme.

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 prescriptions qui suivent sont destinées à maintenir ou à reconstituer le caractère original des constructions existantes. Les illustrations qui les accompagnent concernent donc principalement les cas de transformation ou de réhabilitation de ces constructions.

Dans tous les cas, la prise en compte de l'existant et de l'environnement est indispensable.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après, pourront être envisagées en fonction du programme, du terrain ou des particularités du voisinage.

Tout talutage est interdit.

11.2. - Bâtiments d'exploitation

Les constructions pourront être traitées avec les matériaux les mieux 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

La construction des bâtiments et aires de service sera assujettie à un traitement des abords, en particulier végétal (sauf en secteur Aoz, voir article 13.2 du présent règlement).

- En sous-secteur Aoz :

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

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).

11.3.1. - Règles générales

Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti au végétal.

Les murs écrans ainsi que les clôtures préfabriquées en plaques béton, les brandes, ainsi que tout type de clôture non décrit ci-dessous sont interdits.

Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

11.3.2. - En secteur Az et sous secteurs Aaz et Abz

- 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 de 1m, doublé d'une haie végétale.
 - de grillages d'une hauteur maximale de 1,80 m, 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 de 1,80 m maximum;
 - d'un grillage d'une hauteur de 1,80 m maximum, doublé d'une haie végétale.

ARTICLE 12 Az - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 13 Az - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1. - En secteur Aaz et sous-secteur Abz

Toutes constructions et aires de services seront entourées d'un écran de verdure, non compact, réalisé avec des essences locales (Atriplex, Tamaris, Arbousier, Chêne vert, etc...).

Rappel : il est interdit de planter des plantes exogènes comme le Baccharis Halimifolia et autres.

13.2. - En sous-secteur Aoz

Le traitement des surfaces non bâties sera parfaitement entretenu et l'accompagnement végétal se devra de respecter les dispositions du schéma de restructuration du secteur d'entrée de ville joint au présent document.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 Az - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

TITRE V -
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES

CHAPITRE 20 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE 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 :

1. Une zone N proprement dite à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.
2. Des secteurs Nds, Ndsm et Ndsmz, qui délimitent, au titre des dispositions de l'article L.146.6 du Code de 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.
3. Un secteur Nh et Nhz, délimitant les constructions et installations exclues des entités délimitées au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme.
4. Un secteur Np et Npz destiné à la réalisation d'aires de stationnement accompagnées d'un traitement paysager.
5. Un secteur Nl réservé au camping caravanage et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement.
6. Un secteur Neu destiné à l'accueil des équipements liés et nécessaires à la station d'épuration.
7. Un secteur Ns et Nsz destiné l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs.

Les secteurs compris dans le périmètre de la ZPPAU sont identifiés par l'indice « z ».

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.

SECTION 1 - NATURE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs sont interdits :

Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande de 100 m par rapport à la limite haute du rivage.

- 1.1. - Toute construction à usage d'habitation, de commerce, de bureau ou à usage agricole, sauf celles visées à l'article 2 (ainsi que les piscines sauf en secteur NI).
- 1.2. - Les lotissements de toute nature,
- 1.3. - L'ouverture et le comblement de toutes carrières, gravières, fossés ou bassins existants dans le marais, les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 2.
- 1.4. - Les dépôts de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et tout bien de consommation inutilisable ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation en vertu de l'article R.442.2. du code de l'urbanisme.
- 1.5. - Les dépôts d'amendement organique (fumier, goémon, etc...) ainsi que de terre, de sable ou de végétaux.
- 1.6. - Les établissements industriels,
- 1.7. - La pratique du camping et le stationnement des caravanes et autocaravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des secteurs NI et Nlz.
- 1.8. - 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.
- 1.9. - Toute forme d'habitation légère de loisir et le stationnement permanent des mobil-homes, y compris dans les secteurs NI et Nlz.
- 1.10. - Les constructions isolées à usage de garage individuel.
- 1.11. - Toutes constructions et installations à usage de tourisme et de loisir à l'exception des cas prévus à l'article 2.
- 1.12. - Les activités commerciales autres que celles correspondant au caractère de la zone.
- 1.13. - Les enseignes, préenseignes et publicité sous quelque forme que ce soit.
- 1.14. – En outre, en secteur Nds, Ndsz, Neu, Ndsm, Ndsmz, ainsi qu'en secteur Nh, Ns et Nsz du bois de la Chaise, toute construction et installation nouvelle.

ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés :

2.1. - Dans l'ensemble de la zone N et ses sous secteurs:

La reconstruction à l'identique des constructions **régulièrement édifiées**, après un sinistre quelconque datant de moins de deux ans, sans changement de destination et d'affectation, sous réserve d'être exclues des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, de tenir compte de l'habitat environnant et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant

2.2. - Dans les zones N, Nhz, Np, Npz, NI, ainsi que dans les zones Nh (hormis dans le secteur du Bois de la Chaise), Ns et Nsz (hormis dans le secteur du Bois de la Chaise) et

en dehors de la bande littoral de 100 m

L'extension des constructions existantes, strictement limitées à la mise aux normes de confort des logements anciens tels que W-C, salle de bains, et à condition de tenir compte de l'habitat environnant et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

2.3. – En secteurs N, Nh, Nhz, Np, Npz et NI, les constructions indispensables à la sécurité et à l'hygiène telles que les postes de secours et les sanitaires.

2.4. - En secteurs N, Nh, Nhz, Np, Npz et NI, les exhaussements et affouillements du sol sous réserve d'être liés à un projet et nécessaires :

- à l'exploitation agricole,
- à la réalisation de réserves d'eau destinées exclusivement à la lutte contre l'incendie et la sécurité civile,
- à la réalisation des équipements liés aux réseaux.

2.5. - Dans les secteurs Np et Npz seulement

La réalisation d'aires de stationnement à caractère paysager.

2.6. - Dans les secteurs NI et Nlz seulement

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 H.L.L.

2.7. - Dans les secteurs Ndsm et Ndsmz

Pour les besoins d'exploitation du marais, la reconstruction à l'identique (même volume, même matériaux) des salorges.

2.8. - Dans les secteurs Nh (hormis au Bois de la Chaise) et NI

L'extension limitée ou mesurée des constructions existantes, à condition 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 logement nouveau.

L'extension doit :

- s'intégrer à l'environnement tant paysagère qu'écologique, ne pas excéder 10% du bâtiment existant et être liée et nécessaire à l'occupation existante,
- dans le périmètre de protection d'une installation classée, répondre aux dispositions de l'article L 111-3 alinéa 2 du code rural ;
- être liée et nécessaire au maintien des activités existantes en zone NI.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 682 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 RD 5 et RD 948, ces accès devront s'effectuer préférentiellement sur les voies latérales et arrières, notamment en application de l'article R.111.4. du Code de l'Urbanisme.

Il en sera de même pour les pistes cyclables, où les accès collectifs seront limités au strict nécessaire pour le bon fonctionnement du projet.

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Les constructions visées autorisées dans la zone devront être desservies par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. - Assainissement

4.2.1. - Eaux usées

Les constructions et installations nouvelles seront raccordées au réseau public d'eaux usées.

A défaut, ils devront satisfaire aux prescriptions du règlement sanitaire départemental.

4.2.2. - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 6 N - 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 y compris des charreaux dans le marais ou voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions visées à l'article N 1 doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H$ ou supérieure à 3 m).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL

En zone Nds : suivant les conditions définies à l'article 2.9.

En secteurs Ndsm et Ndsmz : 10,00 m² pour les calorges et à l'identique de l'existant pour la reconstruction des salorges, tel que défini à l'article 2.10.

ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Ne peuvent être réalisées que les constructions en rez-de-chaussée. Cependant, pour certains secteurs, la hauteur des constructions est fixée à :

- en secteur Nds, Ndsz, Ndsm et Ndsmz : à l'identique de l'existant pour la reconstruction des salorges,
- en secteur NI : 3,50 m à l'égout,

Les piscines devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au sol naturel.

ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

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).

A l'exception du secteur Ndsm et du secteur Ndsmz où seules les clôtures agricoles sont admises, les clôtures seront composées :

- par des haies vives (avec ou sans grillage non apparent d'une hauteur maximale de 1,50m).

Tous les autres types de clôtures, et notamment les végétaux morts tels que brande, roseaux et bambous, ainsi que les clôtures minérales sont interdits.

ARTICLE 12 N - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules nécessaire aux besoins du projet doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

ARTICLE 13 N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres de construction des parcelles bâties et les aires de stationnement devront être plantés et végétalisés avec des essences locales (Atriplex, tamaris, arbousier, chêne vert, saules, etc...).

Rappel : il est interdit de planter des plantes exogènes comme le Baccharis Halimifolia et autres.

Aucune plantation ne sera autorisée en secteurs Ndsm et Ndsmz et Ndsz du Mullembourg et de luzan qui devront être maintenus en prairie.

En secteur Np et Npz :

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 en mélange au moyen d'essences suivantes : saule, sureau, tamaris, arbousier, atriplex.

Les clôtures seront constituées d'une haie végétale composée en mélange 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 1,50m au-dessus du sol naturel.

Rappel : il est interdit de planter des plantes exogènes comme le Baccharis Halimifolia et autres.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

ANNEXE

ASPECT ARCHITECTURAL

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, les dispositions suivantes devront être respectées :

a) Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

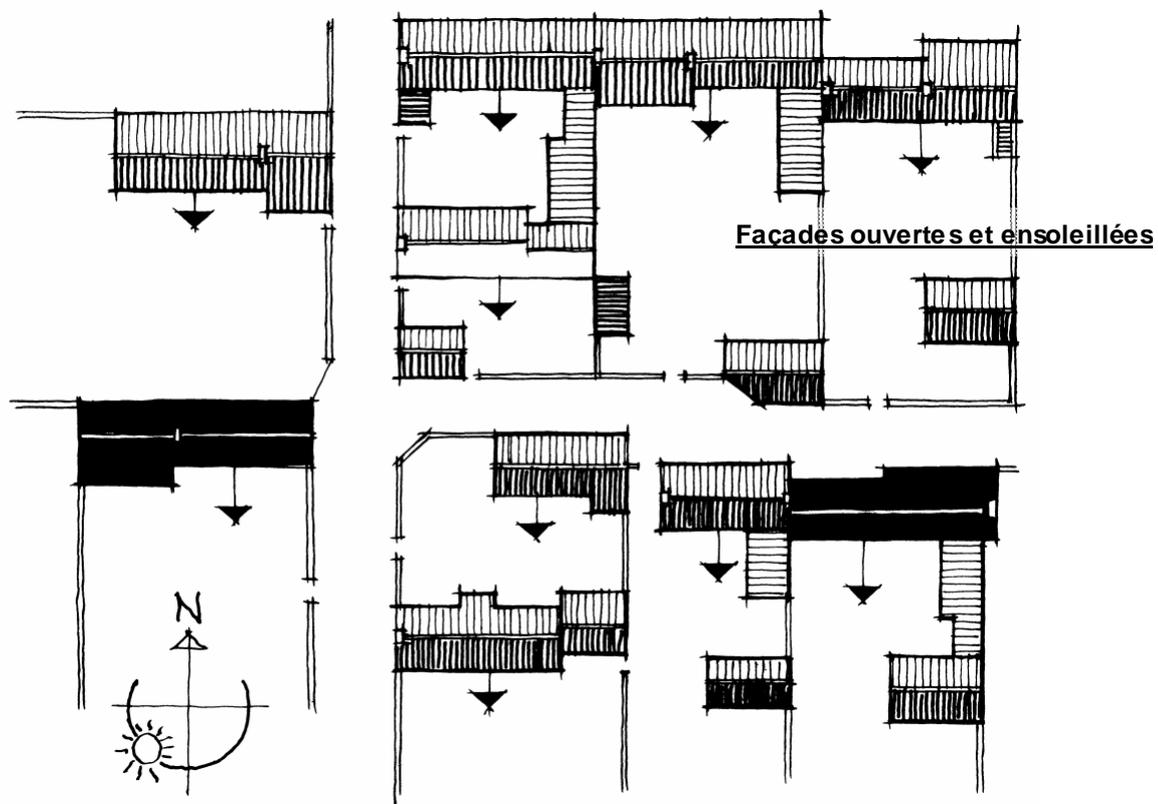
On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois, couverture en tuile canal, enduits peints,...).

Sont fortement déconseillées toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

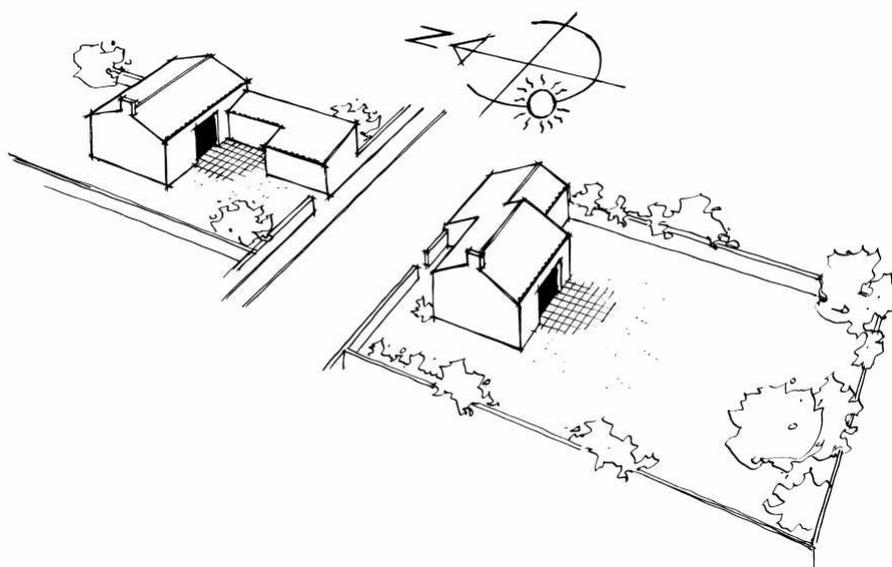
L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

Implantation des nouvelles constructions



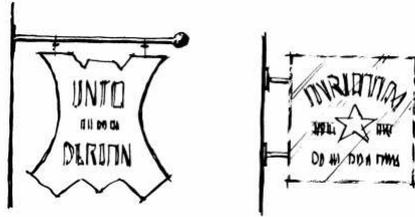
Adapter l'implantation à l'environnement bâti et végétal



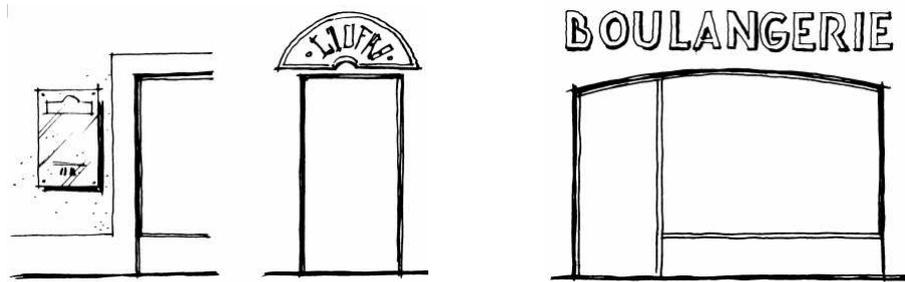
Adapter l'implantation au soleil, au vent et au vis-à-vis

Illustrations extraites de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier - une île en héritage » réalisée par le District de l'île de Noirmoutier en collaboration avec le CAUE de Vendée 1998

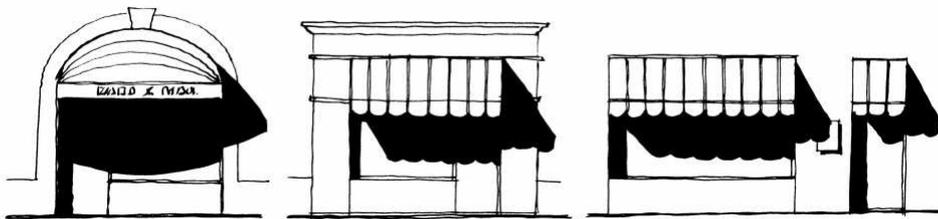
Devantures



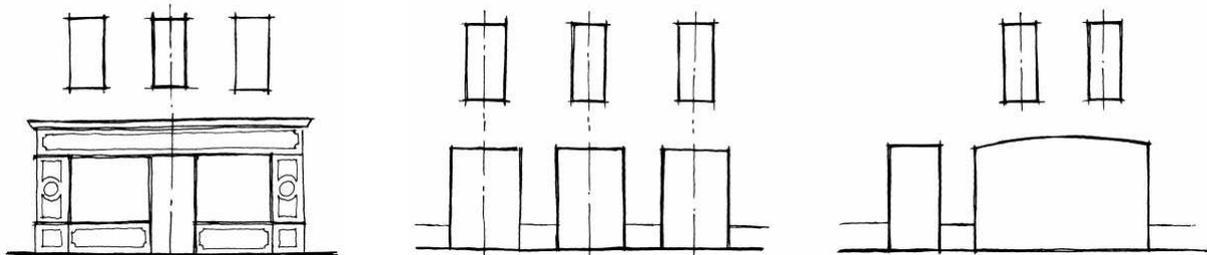
ENSEIGNES DRAPEAUX découpées ou transparentes



ENSEIGNES BANDEAU



BANNES ajustées à la largeur de la baie

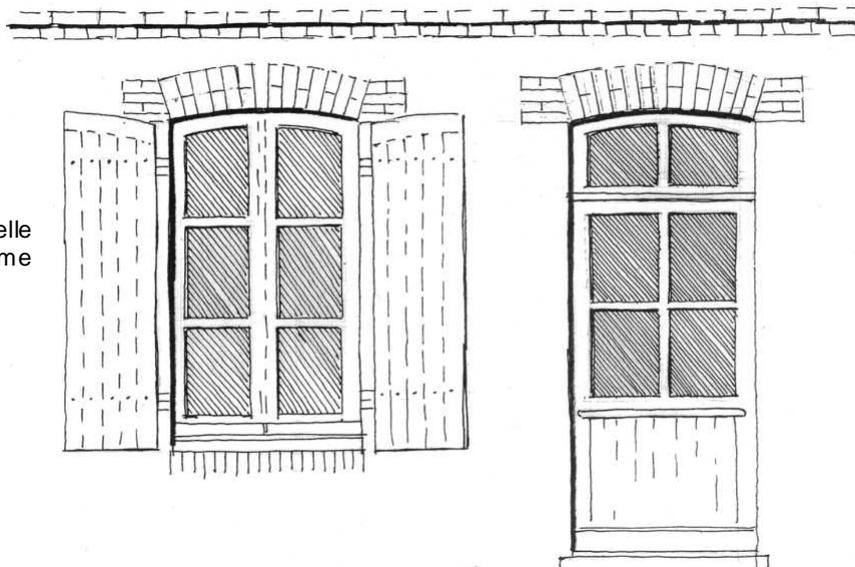


BAIES COMMERCIALES

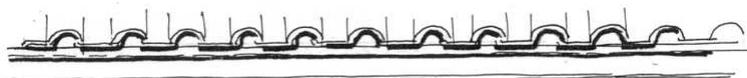
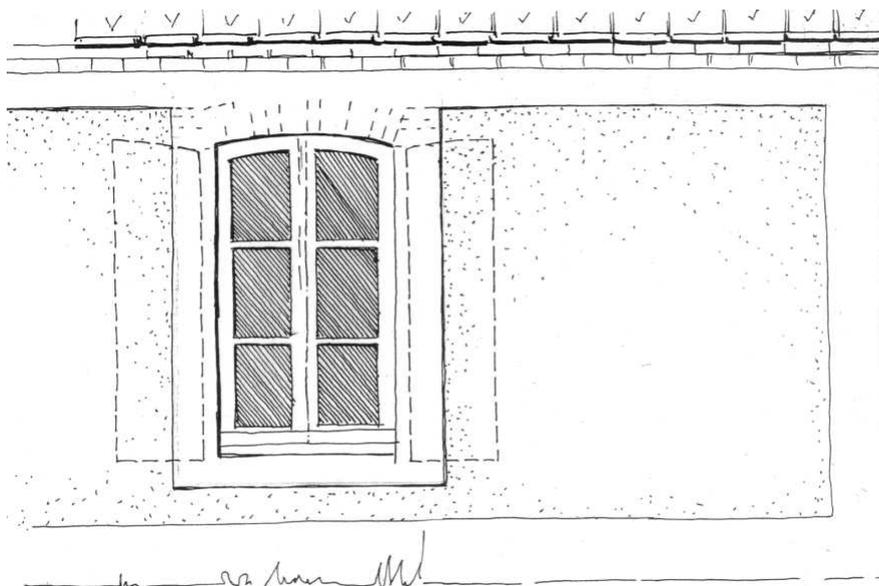
Illustrations extraites de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier - une île en héritage » réalisée par le District de l'île de Noirmoutier en collaboration avec le CAUE de Vendée 1998

Evolution des ouvertures

Utilisation de la brique industrielle à partir de la fin du XIXème siècle



La brique est souvent masquée par une peinture ou un enduit

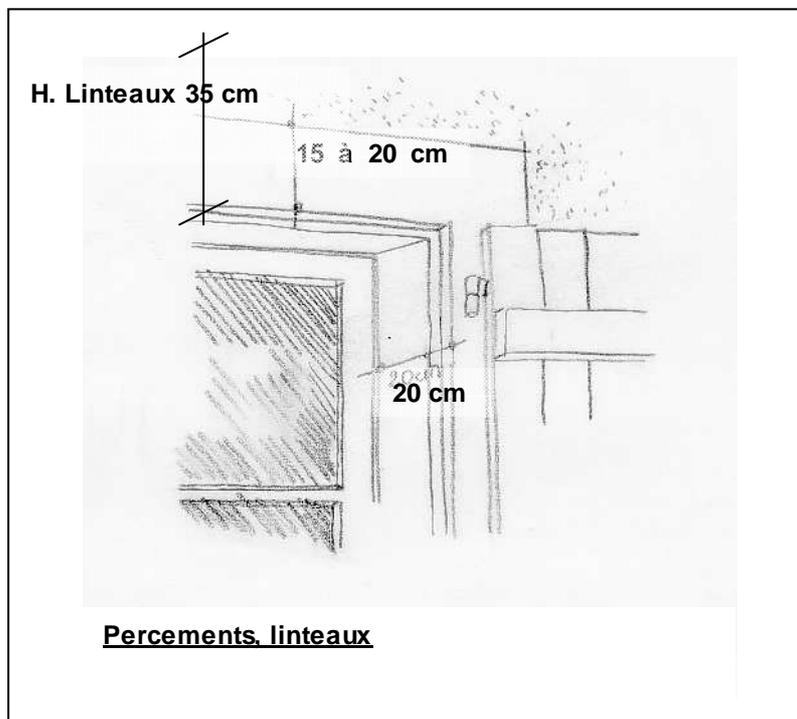
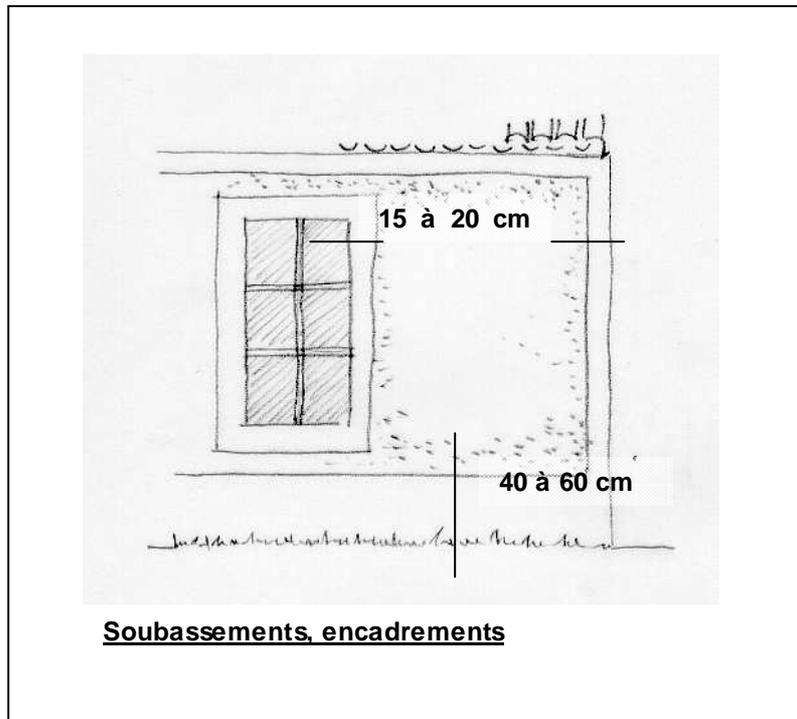


A partir des années 1920 à 1930, les linteaux de béton permettent d'élargir les ouvertures ; « le dessin des menuiseries évolue aussi ».



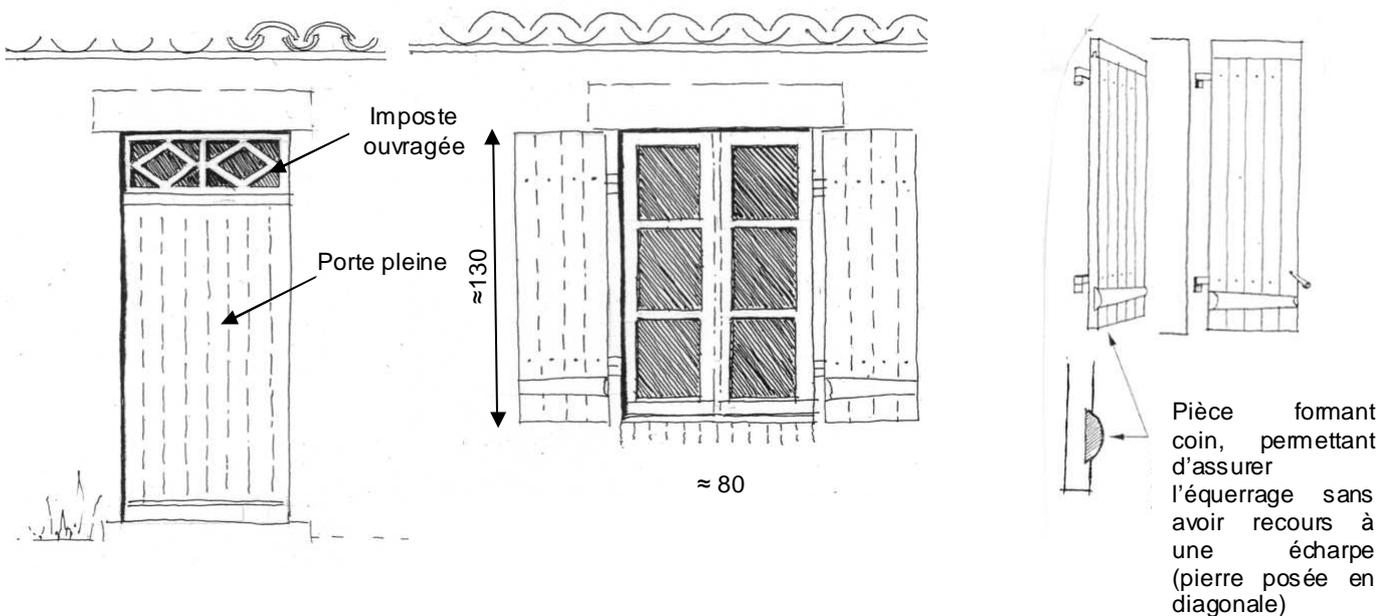
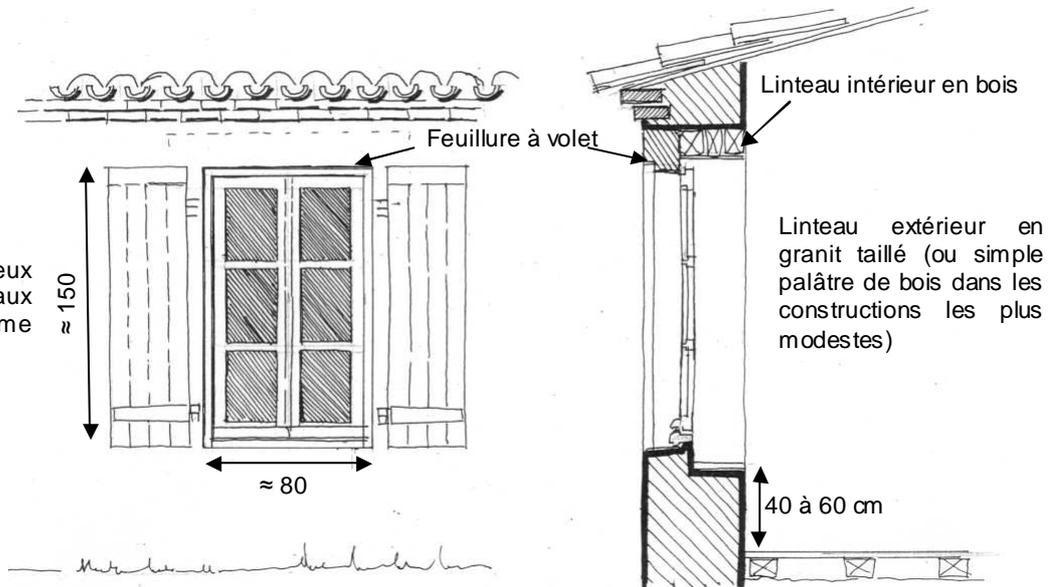
Percements (fenêtres et portes) - Maçonneries

*

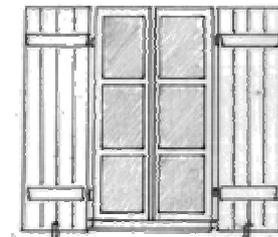
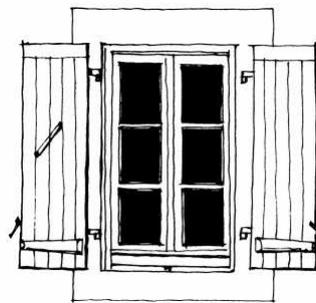
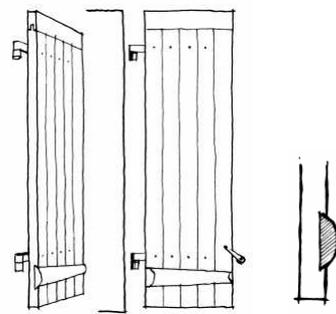
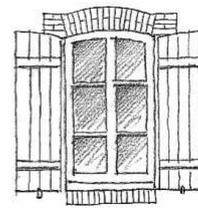
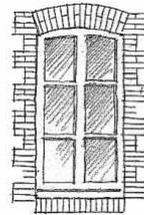
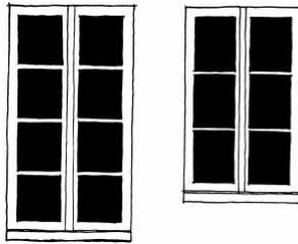
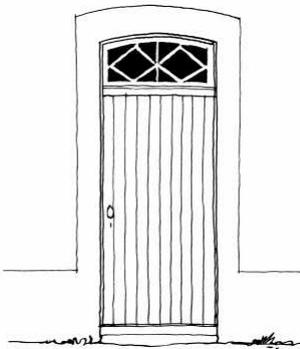


Percements (fenêtres et portes)

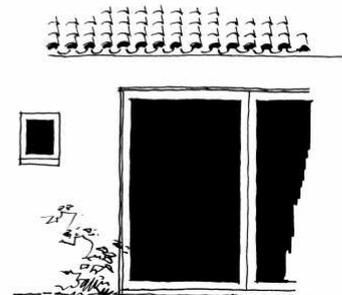
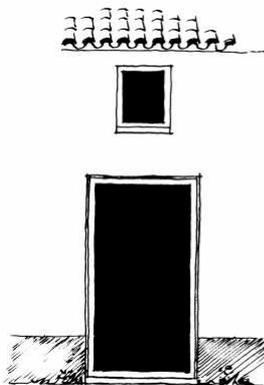
Baie à linteau droit et deux vantaux de trois carreaux caractéristiques du XIXème siècle



Portes, fenêtres et volets

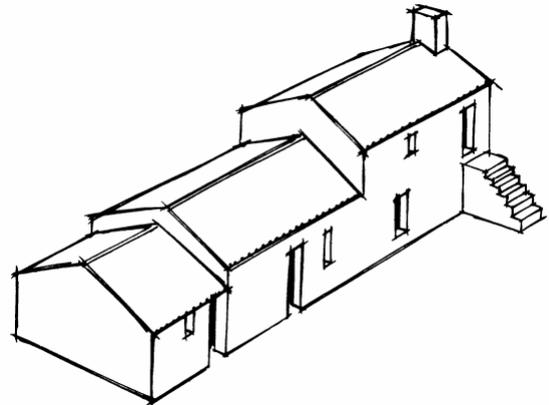
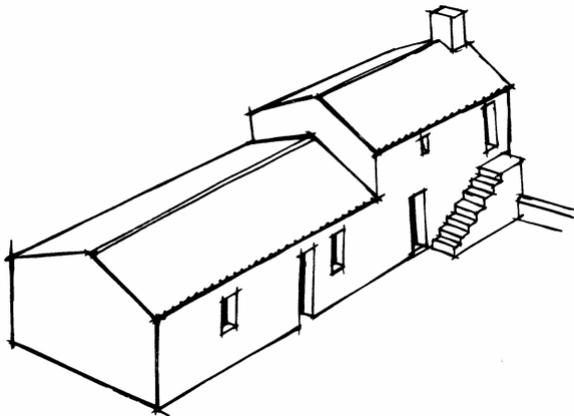


Marquise



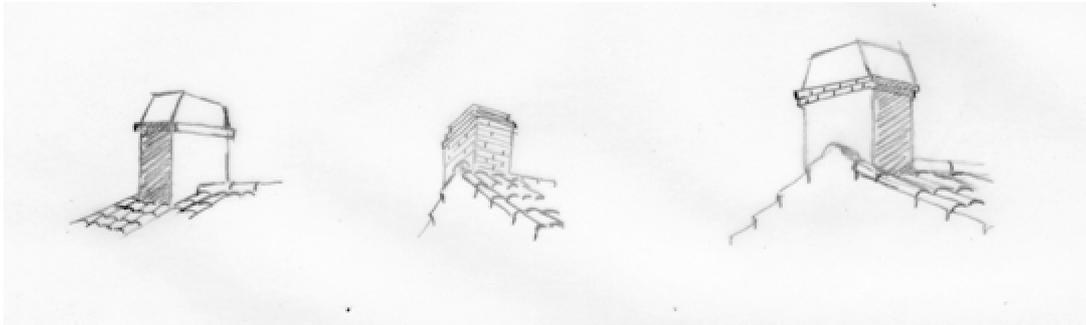
Illustrations extraites de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier - une île en héritage » réalisée par le District de l'île de Noirmoutier en collaboration avec le CAUE de Vendée 1998

Implantation des escaliers

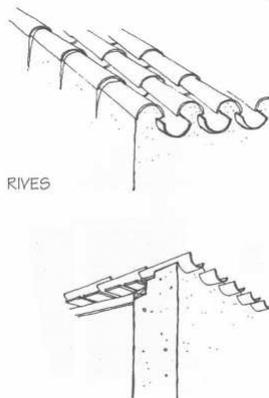


Illustrations extraites de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier - une île en héritage » réalisée par le District de l'île de Noirmoutier en collaboration avec le CAUE de Vendée 1998

Les souches de cheminées



Les toitures



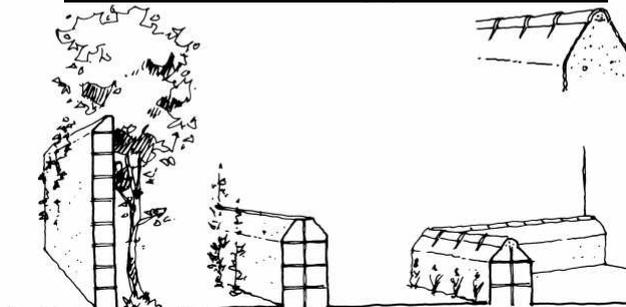
Talus



Les murs en pierre

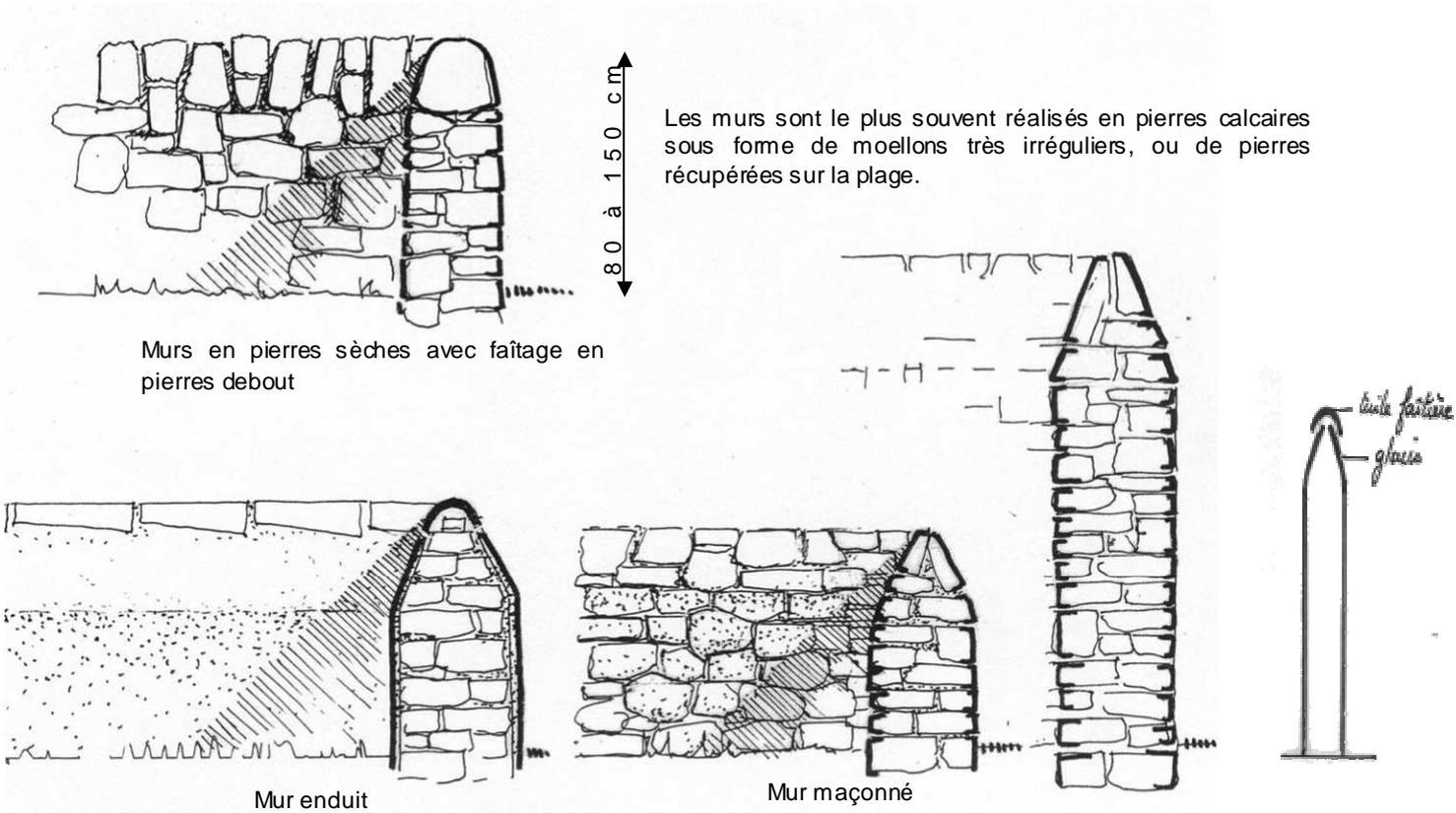


Les murs en agglo enduits

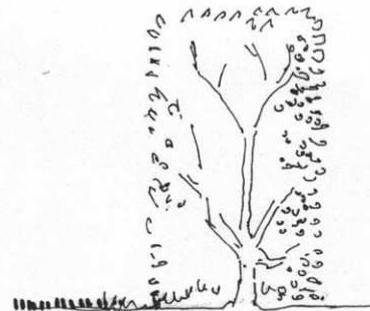
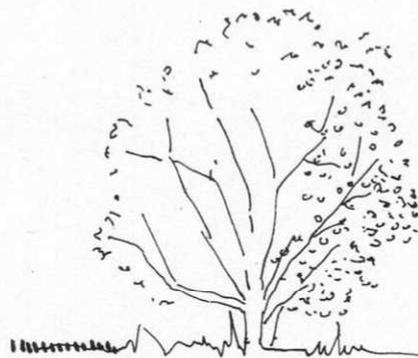


Illustrations extraites de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier - une île en héritage » réalisée par le District de l'île de Noirmoutier en collaboration avec le CAUE de Vendée 1998

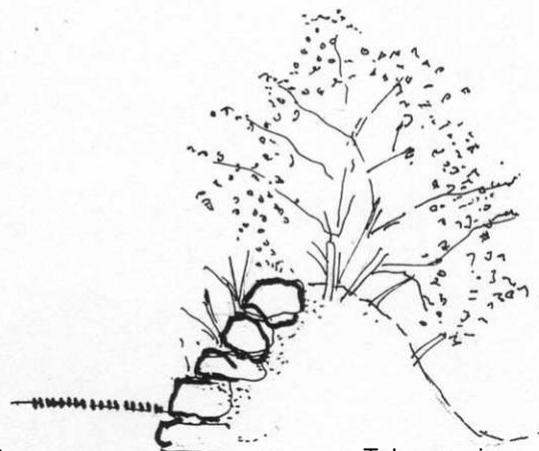
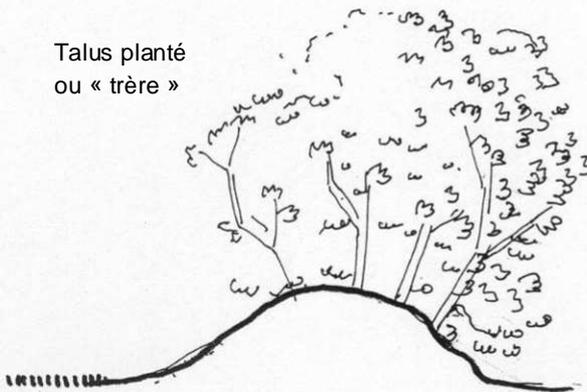
Types de clôtures



Haies



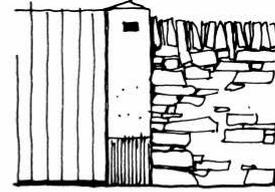
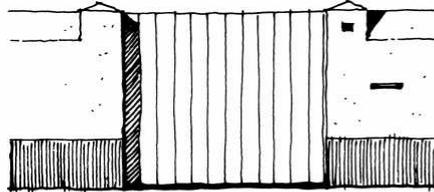
Talus planté ou « trère »



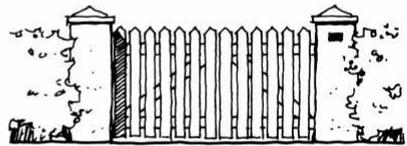
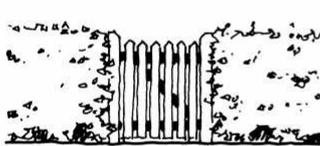
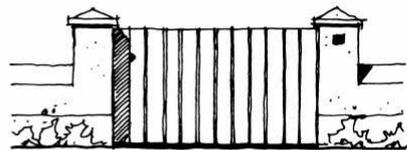
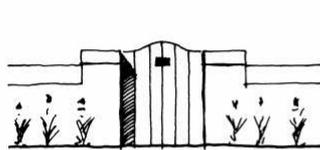
Clôtures et portails



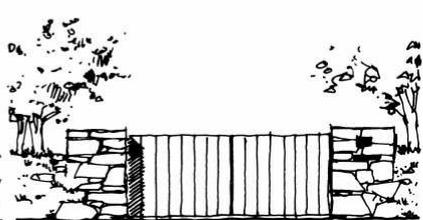
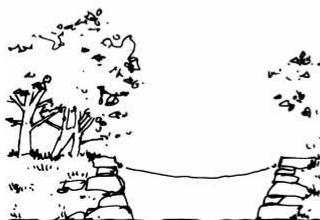
Les piles de portail sont le prolongement du mur ou muret de clôture.



Les portails et portillons seront peints de la même teinte que les menuiseries de la construction.
La couleur blanche est interdite.

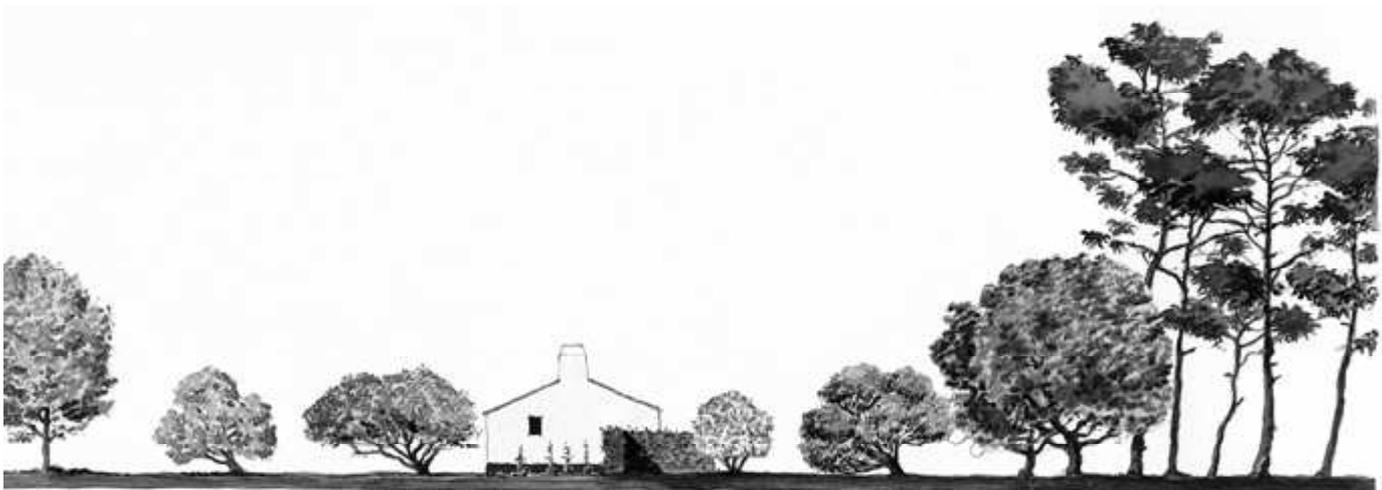
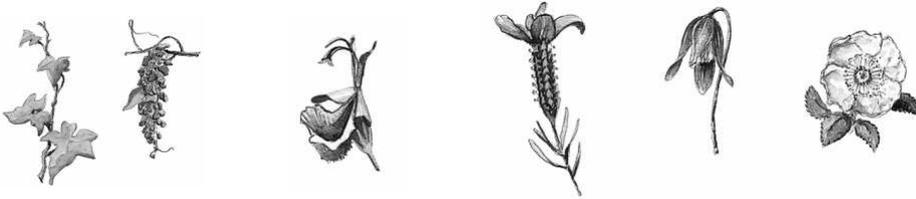


La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée.



Illustrations extraites de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier - une île en héritage » réalisée par le District de l'île de Noirmoutier en collaboration avec le CAUE de Vendée 1998

Plantations



Peuplier
blanc

Murier

Figuier

Fusain

Mimosa

Arbousier

Chêne vert

Pin maritime

Les plantations de fleurs ou plantes aromatiques ne sont pas réservés à l'intérieur des jardins, elles ont aussi leur place le long des voies.

Hortensia, Rose trémière, Iris...

Lavande, Romarin,....

Clématite, Rosier, Glycine....

Lierre, Vigne-vierge.....



PLANTATIONS A EVITER

Le Cupressus ou Cyprés de Lambert introduit il y a une centaine d'année. Facile à planter et de croissance rapide, il s'est imposé au point de masquer parfois la végétation spécifique.

Planté en haies il forme des coupures sombres et opaques et devient vite trop grand avec des branches mortes et cassées par le vent et ses sous-bois sont incultes et poussiéreux.



Il faut en limiter l'usage à de grands espaces où il peut prendre ses formes et sa hauteur.

Il en est de même **des thuyas, chamaecyparis, cyprés arizona et autres conifères exotiques** qui se sont diffusés plus récemment.

Le **Baccharis halimifolia** (cotonnier), cet arbuste peut être qualifié de « peste végétale ». Très vigoureux, il domine toutes les autres espèces et se répand très facilement. A éviter à tout prix.

Illustrations extraites de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier - une île en héritage » réalisée par le District de l'île de Noirmoutier en collaboration avec le CAUE de Vendée 1998