



COMMUNE DE L'ÉPINE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE

PLAN LOCAL D'URBANISME – MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

RÈGLEMENT ÉCRIT

Pièce 3.1

PLU approuvé le 28/06/2021	
Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du : 01/08/2024	
Mise à disposition du 01/04/2025 au 01/05/2025	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du : 11/09/2025	

ip 
Aurelia
CUBERTAFOND-BRECHET
Président de la CC Ile de
Noirmoutier
29 avr. 2026

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	20
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	21
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	38
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	55
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEQ.....	72
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	81
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPORT	89
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPORT*	96
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US.....	105
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	113
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA.....	114
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	131
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AAC	132
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AAQ.....	141
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	150
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	151
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NE.....	161
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS.....	168
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NR.....	175
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NM	183
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NEQ.....	186
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND.....	194
ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT	200

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de l'Epine.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

- a - Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles suivants :

Restent applicables les articles :

R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

R 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ; **R 111-25** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs 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 locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

R 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;

R 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. (A noter que le R 111-27 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV).

- b - Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat ».
 - les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
 - les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, et la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques
 - les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
 - L'ordonnance du 3 juin 2004 et décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatifs à l'évaluation de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement
 - Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie ;

- Les dispositions de la loi n° 2006-872 portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, loi relative au logement opposable du 5 mars 2007 et loi n° 2007-290 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 ;
- La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 dite de modernisation de l'économie modifiant le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale ;
- Les dispositions de la loi « Grenelle » n° 2009-967 du 3 août 2009 et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- Les dispositions de la loi « Alur » du 27 mars 2014 (et ses décrets d'application),
- Les dispositions des articles L113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatives à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, - les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- Les règles d'urbanisme des lotissements dans un délai limité à 10 ans,
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- Des zones du Droit de Prémption Urbain,

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

- **Les zones urbaines dites « zones U »**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs de la commune destinée à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

- **Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : DÉROGATIONS

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle ou d'un sinistre survenus depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS SE SUPERPOSANT AUX ZONES DU PLU

Le document graphique fait en outre apparaître des prescriptions se rajoutant au règlement des zones :

- **Les espaces boisés classés** (bois, forêts et parcs à conserver, à protéger ou à créer) en application de l'article L.121-27 et au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- **Les éléments du paysage et du patrimoine bâti à protéger** au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (haies, réseaux de haies, plantations d'alignement, arbres isolés, parcs et jardins, murs de qualité, patrimoine bâti d'intérêt, etc.). Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-19 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues. Une attention particulière devra être apportée à la protection des arbres.
- **La bande des 100 mètres** : en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. La matérialisation de cette bande de 100 mètres figure à titre indicatif au règlement graphique.
- **Les rez-de-chaussée commerciaux** : au titre de l'article L.151 – 17 du code de l'urbanisme, sont identifiées et localisées aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit pour les commerces existants à la date d'approbation du présent PLU. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

- **Les zones humides :**

Les projets d'aménagement impactant des zones humides reportées au règlement graphique devront respecter les dispositions prévues par le SAGE Marais Breton et Baie de Bourgneuf approuvé le 16 mai 2014 et le SDAGE Loire Bretagne approuvé le 18 novembre 2015.

A ce titre, les porteurs de projets impactant une zone humide ont pour obligation de :

- Rechercher une implantation alternative à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide,
- A défaut d'alternative avérée, le porteur de projet explique pourquoi et expose les moyens recherchés pour éviter la dégradation partielle ou totale de la zone humide. Il étudie tous les scénarios d'aménagement pour limiter/réduire l'impact du projet sur la zone humide.
- Enfin lorsque le projet conduit sans alternative avérée à la dégradation ou la disparition d'une zone humide, le porteur de projet doit prévoir des mesures compensatoires.

En application de la disposition 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités. A cette fin, les mesures compensatoires proposées doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale «éviter, réduire, compenser», les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

En complément, la disposition 49 du SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf prévoit que les mesures compensatoires doivent respecter les conditions suivantes :

- la mesure compensatoire s'applique de préférence sur l'emprise même du projet. Si cela n'est pas possible, elle s'applique de préférence sur une zone humide ou un secteur de marais situé sur la même commune ou sur une commune limitrophe ;
- La mesure compensatoire est prioritairement orientée vers la restauration de zones humides existantes ou de secteurs de marais, en vue de retrouver une fonctionnalité au moins équivalente à celle de la zone détruite ou dégradée ;
- L'échéance de la mise en œuvre des mesures compensatoires est précisée (délai maximum de 3 ans).

Ces mesures compensatoires peuvent s'envisager par exemple par une convention avec un agriculteur volontaire ou une structure opérationnelle compétente pour la restauration puis la gestion de la zone humide compensée sur le long terme.

- **Les secteurs appréhendés comme soumis à un risque de submersion marine en application du Plan de Prévention des Risques Littoraux de l'île de Noirmoutier (approuvé le 30 octobre 2015) :** afin de prendre en compte les enjeux liés à la prévention des risques littoraux, dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme « appréhendés comme soumis à risque dans le cadre du PPRL », les constructions, aménagements et installations sont soumis à des prescriptions particulières en application du règlement du PPRL, annexé au présent PLU. Les dispositions du PPRL s'imposent en tant que servitude d'utilité publique opposable aux tiers et se substituent aux dispositions du présent PLU. En cas d'éventuelle contradiction avec les dispositions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

Le zonage réglementaire du PPRL définit, sur les secteurs du territoire à enjeux, des zones homogènes de prescriptions rouges ou bleues :

Les zones rouges d'interdiction (Rn, Rnz, Ru ; Ruz) dont le règlement vise à :

- Préserver la fonction de bassins de rétention et de ralentissement des écoulements et ce, afin de ne pas augmenter les effets de l'aléa sur les zones urbanisées voisines ;
- Éviter l'apport de population nouvelle ;
- Ne pas aggraver la vulnérabilité* de la population résidente.

Les zones bleues d'autorisation sous conditions (B0 et B1) dont le règlement vise à :

- Admettre l'apport de population nouvelle ;
- Ne pas aggraver la vulnérabilité* de la population résidente ;
- Permettre la densification et le renouvellement urbain.

- **Les chemins à préserver**

Au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les voies de circulation à conserver et notamment les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables.

Ces cheminements doivent être conservés. Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol susceptible de créer une rupture de la continuité piétonne ou cyclable. Sont néanmoins autorisés :

- les constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels
- les ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public.

- **Les espaces paysagers à conserver ou à créer**

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments de paysage à protéger ou à créer notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

De manière générale, les constructions, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de paysage identifiés au règlement graphique doivent être conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Les espaces naturels et boisements identifiés au règlement graphique en raison de leur intérêt paysager et/ou patrimonial doivent être préservés lorsqu'ils sont existants et, à défaut, être créés.

A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité paysagère et/ou patrimoniale, sauf ouvrages, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- **Les secteurs soumis à conditions spéciales de constructibilité**

En application de l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique identifie des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont ainsi identifiés des sites archéologiques dont la richesse du sous-sol et l'intérêt général lié à la protection de ces richesses justifie qu'y soient interdits les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux destinés aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrage de défense contre la mer.

ARTICLE 7 : OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées spécifiquement dans les règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes relais, infrastructures relatives au haut débit...)
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, calvaires, ...
- d'ouvrages de défense contre la mer

ARTICLE 8 : AUTRES LÉGISLATIONS

Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- **Les sites archéologiques régis par le Code du patrimoine.**

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :

- Les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit :

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

- **Le permis de démolir**

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, toute démolition ou tout travaux ayant pour effet de rendre inutilisable un bâtiment est soumis à permis de démolir lorsque le bâtiment est :

- situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application de l'article L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques;
- situé dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifié comme devant être protégé par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L 123-1-5-III-2ème du Code de l'Urbanisme, situé dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Par délibération en date du 16 janvier 2018, le Conseil Municipal de l'Épine a décidé de soumettre les travaux de démolition à permis de démolir sur l'ensemble des zones urbaines du règlement graphique.

- **Le droit de préemption urbain** (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

- **Lotissements**

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

- **Le risque de retrait-gonflement des sols argileux**

Une partie du territoire de la commune de L'Épine est concerné par un risque de retrait-gonflement des sols argileux caractérisé par un aléa moyen. Une cartographie du risque de retrait-gonflement des argiles est reportée en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

L'article L.112-21 du Code de la construction et de l'habitat prévoit l'obligation « en cas de vente d'un terrain non bâti constructible » de réaliser « une étude géotechnique préalable fournie par le vendeur » dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (définies par l'arrêté du 22 juin 2020).

Les articles R.112-6 à R.112-8 du code de la construction et de l'habitat définissent les conditions de réalisation de l'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article L.112-21. Le contenu de l'étude géotechnique est précisé par arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

En outre, l'article L.112-23 du Code de la construction et de l'habitation, dispose que : « Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation ».

L'article R.112-10 du code de la construction et de l'habitation précise les objectifs des techniques particulières de construction mentionnées à l'article L.112-23.

Les techniques de construction permettant d'atteindre ces objectifs sont précisées par un arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

- **Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral » :**

En vertu de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ».

Néanmoins, l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme prévoit que « Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines ».

En conséquence, les installations ou constructions liées aux activités agricoles et de cultures marines, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger au principe général de continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et villages existantes sous réserve d'être implantés en dehors des espaces proches du rivage (à l'exception des activités de culture marine qui nécessitent la proximité immédiate de l'eau).

Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 121-13 du code de l'urbanisme.

- **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :**

Dans les zones où sont repérés des établissements classés pour la protection de l'environnement susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens (en application des articles R.111-2 et R.111-3 du Code de l'urbanisme).

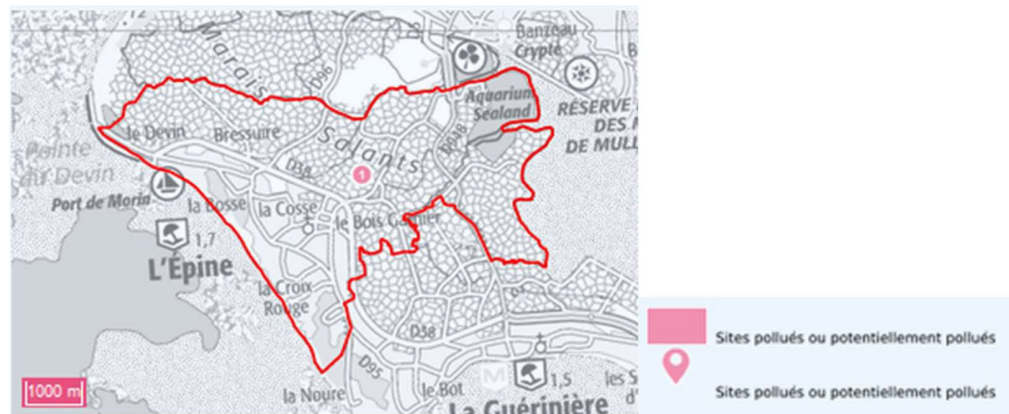
- **Sites et sols potentiellement pollués :**

Au sein des sites et sols potentiellement pollués répertoriés, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme).

Liste des sites industriels et activités de service inventoriés sur le territoire de la commune de l'Epine (base de données BASIAS) :

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
PAL8500634	COMMUNE DE L'EPINE / DEPOT D'OM		lieu dit MARAIIS CHATELAIN	L'EPINE	E38.11Z	Activité terminée	Centroide
PAL8500635	HUSSON Louis / GARAGE ET STATION SERVICE			L'EPINE	G45.21A G47.30Z	Activité terminée	Centroide
PAL8500770	GUERIN Medard / GARAGE DE CYCLES ET DLI		46 rue DE L'HOTEL DE VILLE	L'EPINE	G45.40Z	En activité	Centroide
PAL8500774	SCI PONT L'ARCEAU / STATION SERVICE	"SUPER U"	lieu dit CUL DE TRUEIE	L'EPINE	G47.30Z	En activité	Centroide
PAL8502291	CORBREJAUD Oscar / GARAGE ET STATION SERVICE			L'EPINE	G45.21A G47.30Z	Activité terminée	Centroide
PAL8502293	COULLON Jean / STATION SERVICE		rue DE LATTRE DE TASSIGNY	L'EPINE	G47.30Z	Activité terminée	Centroide
PAL8502294	COMMUNE / DEPOT D'IMMONDICES		LE MARAIS DIT PRE AUX OIES	L'EPINE	E38.42Z	Activité terminée	Centroide
PAL8503380	CENTRE D'ACCUEIL ET DE SEJOUR LES 4 VENTS / STOCKAGE DE PCB			L'EPINE	D35.44Z	En activité	Centroide

La base de données BASOL identifie également un site potentiellement pollué ou pollué sur la commune de l'Epine :



ARTICLE 10 : CLÔTURES

Par délibération en date du 16 janvier 2018, le Conseil Municipal de l'Epine a décidé de soumettre les travaux d'édification de clôture à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Lorsque la clôture est implantée dans une zone dunaire, elle devra être réalisée en matériaux naturels de type ganivelle, poteaux bois... Les clôtures en maçonnerie sont strictement interdites.

ARTICLE 11 : RECOURS AUX DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'implantation d'éoliennes à usage hydraulique ou industriel et les aérogénérateurs est interdite sur l'ensemble du territoire communal. Tout projet devra faire l'objet d'une demande spécifique en Mairie.

ARTICLE 12 : RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli suite à un sinistre depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 13 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 15 m ou 35 m de part et d'autre des routes, selon le classement de la voie.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Aux abords des routes départementales, les dispositions du règlement de voirie départementale s'appliquent (cf. tableau ci-dessous) :

• Valeurs des marges de recul

ZONES		Route à grande circulation	Réseau structurant	Réseau primaire	Réseau secondaire
ZONES URBAINES	U	Référence L 111-6 du code de l'urbanisme ⁽¹⁾	Alignement ou 5 m de la limite du DPR		
ZONES À URBANISER à court ou long terme	AU		35 m	15 m	15 m
ZONE NATURELLE	N		35 m	15 m / alignement (1)	15 m / alignement (1)
ZONE AGRICOLE	A		35 m	15 m	15 m

Source : règlement de voirie départemental, Département de Vendée (85)

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes

de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Visibilité depuis l'espace public

La visibilité depuis l'espace public s'entend pour chaque élément visible de quelques points que ce soit de l'espace public.

Visibilité depuis les voies d'accès privées

La visibilité depuis les voies d'accès privées s'entend pour chaque élément visible de quelques points que ce soit des voies d'accès privées.

ARTICLE 14 : GESTION DES EAUX PLUVIALES :

14.1. REOUVERTURE DES FOSSÉS

Les fossés permettent :

- Un ralentissement des écoulements : limitation des à-coups hydrauliques / de l'effet de choc
- Une décantation / dépollution des eaux au fil de la collecte

Pour les éventuelles futures extensions à créer, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales devra donc privilégier l'aménagement de fossés. De même, sur les secteurs favorables, la réouverture progressive des canalisations busées, et leur remplacement par des fossés, est préconisée. Cette réouverture de fossés devra cependant être compatible avec les règles d'accessibilité (notamment aux personnes à mobilité réduite) et de sécurité (distance à respecter par rapport à l'accotement, profondeur limitée). Les possibilités seront donc limitées sur les secteurs les plus urbains.

14.2. ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Un zonage et un règlement d'assainissement des eaux pluviales sont annexés au PLU.

Il se compose :

- D'une notice comportant des prescriptions quant à la gestion des eaux pluviales
- De cartes localisant les zones sur lesquelles s'appliquent des prescriptions préconisées au schéma directeur.

Les prescriptions édictées dans le zonage pluvial s'articulent autour de 2 grands axes :

1. Au sein des zones urbanisées :

La gestion des eaux à la parcelle est imposée :

- Pour toute nouvelle construction
- Pour les extensions significatives

L'infiltration des eaux est demandée : 0 rejet au réseau.

En cas d'impossibilité d'infiltrer, il faudra :

- Le justifier
- Réguler ses rejets : cuve, noue, bassin de régulation avec rejet au réseau à débit régulé.

2. Au sein des zones d'urbanisation future :

- Un plan d'aménagement d'ensemble intégrant les mesures de gestion des eaux pluviales, devra être présenté préalablement à l'urbanisation des zones.

Cela permettra :

- D'éviter les aménagements au coup par coup sans cohérence, notamment hydraulique.
- De mutualiser les ouvrages pluviaux, de limiter leur nombre, de faciliter le contrôle et le suivi pour une efficacité accrue.

- L'urbanisation de toutes les zones d'urbanisation future devra être compensée (dimensionnement basé sur la pluie décennale) : - Infiltration des eaux pluviales sur la zone
 - En cas d'impossibilité justifiée : régulation des rejets à 3 l/s/ha

ARTICLE 15 : FORAGE DE PUIITS

Tout forage de puit doit respecter la réglementation relative aux forages et puits reportée en annexe du Plan Local d'Urbanisme et doit, à ce titre, faire l'objet d'une demande d'autorisation en Mairie.

ARTICLE 16 : DÉFINITIONS

16.1. Définitions du Lexique National de l'Urbanisme

- **Accès**

Un accès est un passage, une ouverture, qui permet d'entrer dans une unité foncière ou d'en sortir, et est donc situé à la limite entre l'unité foncière et la voie ouverte à la circulation générale (au moins des riverains). Au sens du présent règlement, un accès s'entend comme ce qui permet le passage, d'un véhicule à la fois.

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

- **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

- **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe ne sera pas affectée à l'usage d'habitation.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- **Façade**

Les façades d'un bâtiment* ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. On distingue la façade sur rue et les façades latérales et arrière correspondant aux façades en limites séparatives*. Toutes doivent faire l'objet d'un traitement de qualité identique. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

- **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur*, de prospects et d'emprise au sol*.

- **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau* entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au profil du terrain existant

avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le niveau de référence à prendre en compte pour le profil du terrain est le suivant : $(HPH-HPB)/2 + HPB$

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses* ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HPH = Hauteur du point haut

HPB= Hauteur du point bas

- **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière* par rapport aux voies et emprises publiques*.

- **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe*, soit une extension*. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

- **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Il s'agit notamment des aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

- **Logements sociaux**

Les logements sociaux correspondent à des logements agréés et financés par des aides de l'Etat et soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions spécifiques contrôlées par l'Etat. Les prix et loyers sont également réglementés par l'Etat. L'accès au logement est conditionné à des ressources maximales.

Le logement social recouvre plusieurs catégories de prêts et subventions accordés aux organismes lors de leurs constructions :

- Les Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI),
- Les Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS),
- Les Prêts Locatifs Sociaux (PLS).

16.2. Destinations et sous-destinations du Code de l'urbanisme

Les définitions retenues correspondent aux définitions définies par les articles R 151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme, et dans l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions* pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

- **La destination « Exploitation agricole et forestière »**

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions* destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions* et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **La destination « Habitation »**

La sous-destination « logement » recouvre les constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **La destination « Commerce et activité de service »**

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions* artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **La destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics »**

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions* destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions* peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous destination comprend notamment les constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **La destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »**

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions* destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions* destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions* artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions* destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

16.3. Définitions spécifiques au présent règlement écrit

• Hauteur

Dans tous les cas, la hauteur des constructions devra s'adapter au profil du terrain existant. La hauteur des clôtures devra être calculée par rapport au profil de la voirie et tenir compte de la pente de la voie le cas échéant.

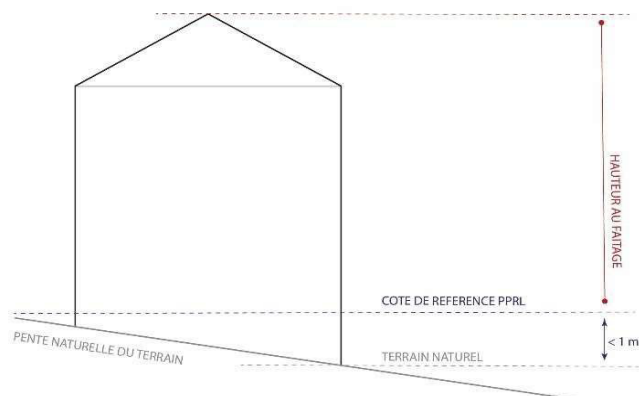
Au-delà de la hauteur maximale autorisée, seules peuvent être édifiés des souches de cheminées et équipements techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

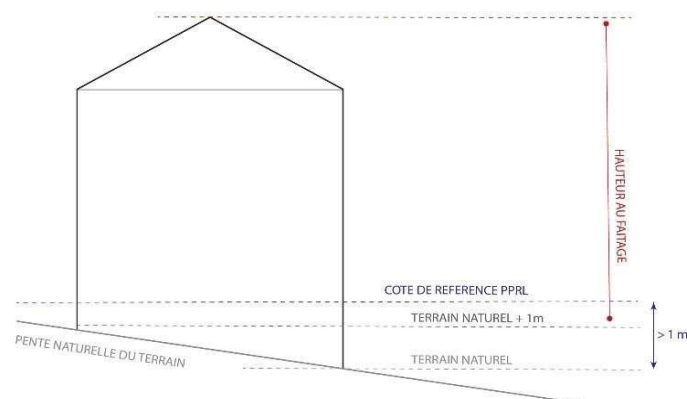
- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques et le projet l'imposent.
- à l'extension, la rénovation ou la réhabilitation de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, dépassant les hauteurs admises ci-dessus, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Hauteur au faîtage dans les secteurs concernés par le PPRL de l'île de Noirmoutier

Si la différence entre la cote de référence PPRL et le terrain naturel est inférieure à 1 mètre



Si la différence entre la cote de référence PPRL et le terrain naturel est supérieure à 1 mètre



- S'il s'agit d'une construction mono pente adossée au pignon de la construction voisine sa hauteur ne devra pas dépasser en aucun point le toit du pignon existant, sans excéder 3,80 mètres de hauteur.

• Hauteur maximale

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Dans les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) :

- Si la différence entre la cote de référence PPRL et le terrain naturel est inférieure à 1 mètre, la hauteur de construction est mesurée à partir de la cote de référence PPRL.
- Si la différence entre la cote de référence PPRL et le terrain naturel est supérieure à 1 mètre, la hauteur de la construction est mesurée à partir de 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis

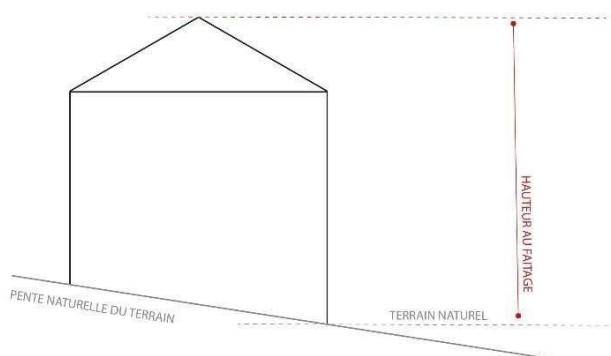
d'aménager, permis groupés, ZAC...) ou de contrainte topographique avérée (déclivité supérieure ou égale à 10°) d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

En cas de création d'un étage, ou d'un niveau refuge sur une construction existante, la hauteur totale de la construction sera mesurée à partir du sol fini de la construction sur laquelle l'étage, ou la zone refuge, seront construits et non de la côte de référence du PPRL.

- **Hauteur au faîtage**

Le faîtage étant l'ouvrage qui permet de joindre les versants d'une toiture, il s'agit du point le plus haut de la construction. La hauteur au faîtage correspond à la projection du point médian du terrain naturel (sauf règle PPRL) au point le plus haut du faîtage, comme indiqué sur le schéma ci-dessous.

Hauteur au faîtage dans les secteurs non concernés par le PPRL de l'île de Noirmoutier



- **Voies :**

Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions spécifiques aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- **Espace public :**

L'espace public correspond au domaine public accessibles à tous (rues, places, parcs, etc...) et dont l'usage est celui d'un lieu de passage et/ou de rassemblement collectif.

- **Longueur des bâtiments :**

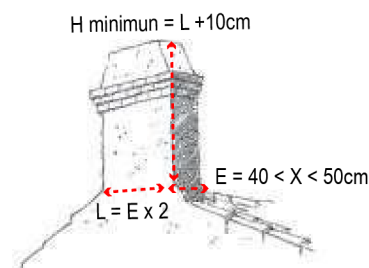
La longueur d'un bâtiment est mesurée dans le sens du faîtage.

- **Largeur des bâtiments :**

La largeur d'un bâtiment est mesurée au niveau du pignon.

- **Souche de cheminée :**

La souche est la partie extérieure de la cheminée, et est située sur la toiture. Très importante pour l'efficacité du tirage, la souche est munie d'un chapeau ou mitron qui protège le conduit des intempéries et favorise le tirage. Les souches de cheminées : elles devront être rectangulaires. Elles auront 40 à 50 cm d'épaisseur et une largeur 2 fois supérieure à l'épaisseur. Leur hauteur au faîtage sera au minimum 10cm supérieure à la largeur. La partie haute sera biaisée sur ses plus petites largeurs, au-dessus de la collerette.



- **Surface de plancher :**

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

- **Opération d'aménagement d'ensemble :**

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

- **Murs écran :**

Les murs écran sont des éléments servant de barrières visuelles à l'intérieur d'une propriété. Ils peuvent être en parpaings enduits, en bois ou en matériaux présentant l'aspect du bois. Un seul mur écran sera autorisé par unité foncière avec pour dimensions maximales 3 mètres de longueur et 1,80 mètre de hauteur.

ARTICLE 17 : COULEURS

Les couleurs utilisées ne seront ni sombres, ni criardes, ni fluorescentes.

La couleur blanche est interdite pour les volets, les portes d'entrée et de service.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Rappel du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites « zones U. » Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone Ua correspond à la zone dans laquelle sont développés les principes traditionnels d'implantation des constructions caractéristiques des noyaux d'urbanisation anciens : volumes longs et étroits, hauteurs supérieures caractérisant la centralité. La capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions. Les zones Ua et Ub recouvrent conjointement l'ensemble du centre-ville.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les zones bleues et rouges définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, reportées pour information au règlement graphique, les constructions sont, en outre du présent règlement, soumises aux prescriptions du PPRL pouvant aller jusqu'à l'interdiction nonobstant toute disposition permissive. Les travaux de réduction de la vulnérabilité des biens soumis à une vulnérabilité élevée sont autorisés (cas de la création d'une zone refuge, rehaussement de plancher, circuits électriques etc.).

A.1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdites les destinations de constructions suivantes :

- ✦ L'implantation ou l'extension de constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques et nuisances qu'elles sont susceptibles de générer, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- ✦ Les constructions nouvelles à destination d'industrie et de commerce de gros,
- ✦ Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition,
- ✦ Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

Sont interdits les usages et activités suivants :

- ✦ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- ✦ La construction d'éoliennes à usage privé,
- ✦ La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- ✦ L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées,
- ✦ Le stationnement de caravanes et camping-cars visibles depuis l'espace public et sur une durée supérieure à 3 mois par an
- ✦ Le stockage extérieur et dépôt de tout combustible, ferraille, déchets, voitures et bateaux sous forme d'épaves ou matériaux sauf pour les besoins propres à l'usage ou à la construction de l'habitation,
- ✦ La création de garages et de dépendances antérieurement à l'implantation de la construction principale.
- ✦ Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2,
- ✦ Les antennes relais de téléphonie mobile sur pylônes et antennes radio à ondes courtes sur pylônes, à usage privé.

A.2 Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les destinations de constructions suivantes :

- ✦ Les constructions à destination d'habitation,
- ✦ Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, de bureau dont le voisinage est compatible avec l'habitat
- ✦ L'extension ou la mise aux normes de constructions à destination d'industrie sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas avoir pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients qu'elles sont susceptibles de générer et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

- + Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas avoir pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients qu'elles sont susceptibles de générer et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- + Les constructions à usage de garage ou de dépendance à condition que leurs emprises au sol ou leurs surfaces de plancher cumulées n'excèdent pas 50 m².

Sont autorisés sous conditions les usages et activités suivants :

- + L'évolution des campings privés existants à la date d'approbation du présent PLU, sans augmentation de leur capacité d'accueil,
- + Les constructions à usage de garage ou de dépendance à condition que leurs emprises au sol ou leurs surfaces de plancher cumulées n'excèdent pas 50 m².
- + Le stationnement de caravanes et camping-cars (« en garage mort ») dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou non visibles depuis l'espace public.
- + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine paysager et/ou environnemental (boisements) référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une autorisation préalable au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme.

A.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux implantés le long des voies identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme est interdit.

B Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B.1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions en bordure de voies et emprises publiques ou privées

Les nouvelles constructions devront respecter les modes d'implantation traditionnels. Le volume principal de préférence présentera sa façade la plus longue vers le sud (à plus ou moins 15° près). Cette règle ne s'applique pas systématiquement pour les terrains issus de divisions antérieures à la date d'approbation du PLU ni pour les bâtiments publics et collectifs.

Pour favoriser la création d'un paysage urbain, les constructions seront édifiées partiellement ou totalement à l'alignement, ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-avant sont possibles :

- + Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état implantée en retrait, et sous réserve qu'elle présente une cohérence architecturale avec celle-ci.
- + Lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même retrait par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en retrait en continuité avec les bâtiments existants.
- + Lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

Dans les carrefours, à l'angle de deux voies et pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé un retrait

minimal de 2 mètres. Les murs écran ne devront pas dépasser 3 mètres de long et seront limités à 1,80 mètre de haut. Au-delà de cette longueur, ils seront obligatoirement remplacés par des végétaux. Ils devront respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées.

Les piscines devront être non visibles depuis l'espace public.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et murs écran pourront être édifiés en respectant un retrait minimal par rapport aux limites séparatives tel que : $L > H/2$ (avec L étant égale à la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Dans tous les secteurs, une implantation en limite séparative est permise (voir tableaux des hauteurs). Un volume situé en limite séparative devra disposer d'un angle au minimum de 75° par rapport à la limite séparative.

S'il s'agit d'une construction mono pente adossée au pignon d'une construction, sa hauteur ne doit pas dépasser, en aucun point, le toit du pignon existant.

Toutefois, des implantations ou hauteurs différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- ✦ Si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, les règles suivantes s'appliquent :
 - Si la construction existante présente un faîtage en limite séparative, pourra être autorisée l'implantation en limite séparative d'une construction du même épannelage (hauteur et longueur identiques, le faîtage sera commun et dans l'axe du pignon).
 - Si la construction existante présente l'égout de toiture en limite séparative, il pourra être autorisé soit une construction à une seule pente avec le faîtage en limite séparative et l'égout dirigé vers l'intérieur de la propriété sous réserve que le faîtage n'excède pas la hauteur de l'égout du bâtiment existant, soit une construction à deux pentes, l'égout de toiture en limite séparative sous réserve que sa hauteur n'excède pas celle de l'égout existant.
- ✦ Dans l'hypothèse où plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale, se rapprochant des règles ci-dessus.
- ✦ Dans les îlots bâtis, pour tenir compte de l'habitat environnant, à condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.
- ✦ Pour les extensions des constructions existant antérieurement à l'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles précitées, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions devront avoir une distance entre elles :

- de 4 m minimum, lorsqu'elles sont implantées en limite séparative ou à l'alignement,
- de 3 m minimum, lorsqu'elles sont implantées en retrait des limites séparatives.

Les piscines pourront s'implanter librement à l'intérieur de la parcelle, tout en respectant le retrait réglementaire par rapport aux limites séparatives et à la voie (privée ou publique).

Voir tableau B.1.3 ci-dessous

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé.

B.1.3. Hauteur des constructions**Hauteur maximale autorisée pour les constructions principales : (voir schémas page 25)**

Implantation de la construction	Type de façade	Condition de dimension de la façade	Autre condition particulière	Hauteur maximale autorisée
Implantation en retrait des limites séparatives	Pignon	9 mètres de large maximum	Entre deux pignons sur la même propriété 3m minimum	9 mètres au faîtage
	Mur d'égout	Non réglementé	Entre deux murs d'égout sur la même propriété 3m minimum	Non réglementé
Implantation sur au moins une limite séparative	Pignon	8,5 mètres de large maximum	Non réglementé	7 mètres au faîtage
	Mur d'égout par palier	8 mètres de long maximum	Non réglementé	2,90 mètres à l'égout du toit et 3,80 mètres au faîtage
		Au-delà de 8 mètres de long et jusqu'à 12m maximum pour ces 4 mètres	Non réglementé	2,50 mètres à l'égout du toit et 3,40 mètres au faîtage
		Au-delà de 12 mètres de long, sur une longueur de 4 mètres minimum pour ces 4 mètres	Non réglementé	2,10 mètres à l'égout du toit et 3,00 mètres au faîtage
		Au-delà de 16 mètres de long et dans la limite de 20 mètres le long d'une même limite Séparative pour ces 4 mètres	Non réglementé	2,50 mètres à l'égout du toit et 3,40 mètres au faîtage
Implantation à l'alignement des voies publiques ou privées	Pignon	7 mètres de large maximum	Voirie inférieure à 5 mètres de large	8 mètres au faîtage
		8 mètres de large maximum	Voirie supérieure à 5 mètres de large	9 mètres au faîtage
	Mur d'égout	Non réglementé	Non réglementé	6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, des décrochés de toiture, supérieurs ou inférieurs à la hauteur initiale, sont imposés, selon la dimension de la façade indiquée dans le tableau ci-dessus. Il sera autorisé la réalisation d'un rez-de-chaussée et d'un étage ; celui-ci pourra être présent sur la totalité du volume du rez-de-chaussée du bâtiment. La partie étage sera traitée en un seul volume. Cette hauteur maximale ne s'impose pas aux constructions à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt services publics. Dans tous les cas, les constructions à toitures mono-pentes accolées à une autre construction, ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout de toiture de la construction principale, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 3,80 mètres.

Hauteur maximale autorisée pour les annexes et autres constructions : (voir schémas page 25)

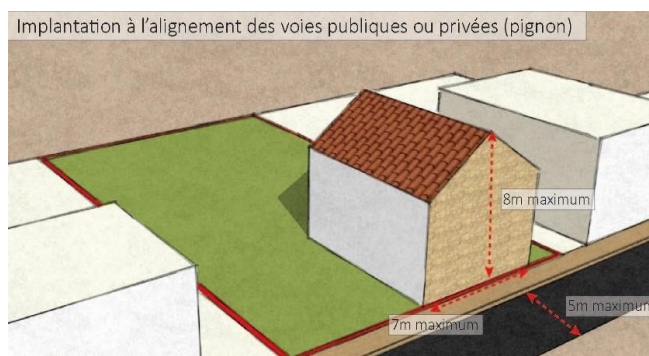
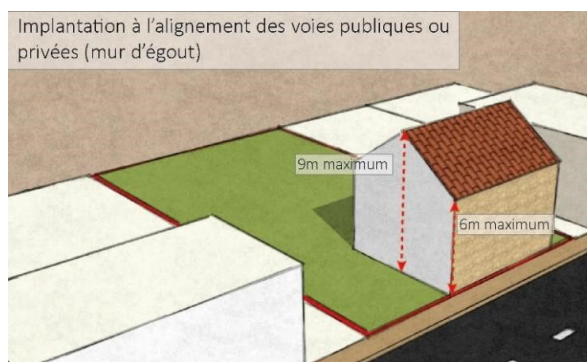
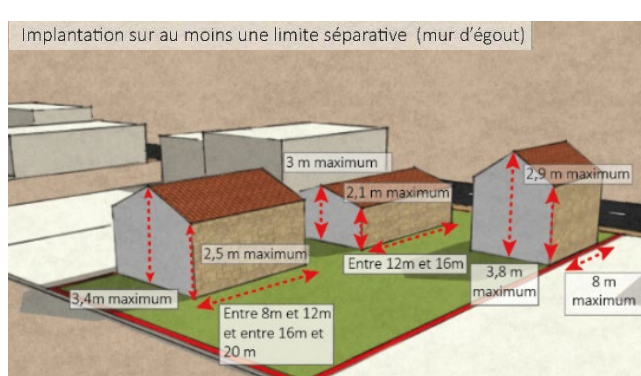
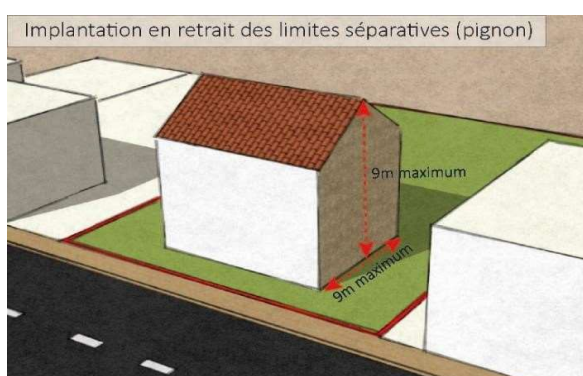
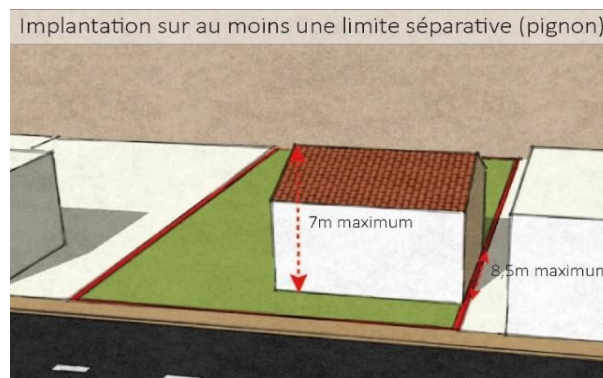
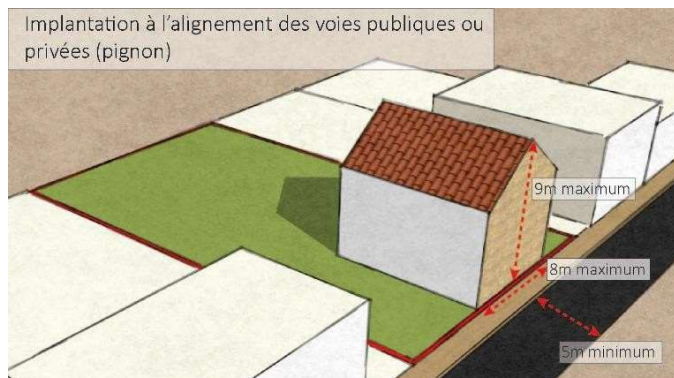
Implantation de l'annexe	Type de toiture	Condition de dimension de la façade	Hauteur maximale autorisée
Implantation en retrait des limites séparatives	Mono-pente autorisé uniquement en appui sur bâtiment existant	Non réglementé	3,50 mètres au faîtage
Implantation sur au moins une limite séparative	Double pente	6 mètres de long maximum	3,50 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout
	Mono-pente	3 mètres de larges sur 6 mètres de long maximum Pente vers l'intérieur du terrain	3,20 mètres au faîtage
Implantation à l'alignement des voies publiques ou privées	Double pente	6 mètres de long maximum	3,50 mètres au faîtage 2,50 mètres à l'égout du toit lorsque le mur d'égout est implanté à l'alignement
	Mono-pente	Interdite sauf si le pignon est à l'alignement d'une voie publique	2,80 mètres au faîtage

L'épannelage des constructions sur fond propre ou voisin devra être respecté. Dans le cas contraire, une distance de 2 mètres devra être respectée entre deux constructions.

Au-delà de 6 m de linéaire de toiture, la hauteur à l'égout devra être modifiée.

Lorsqu'elles sont contigües, la longueur totale des constructions ne pourra excéder 12 m en limite séparative.

Illustrations graphiques des règles de hauteur (UA) :



B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté 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.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.2. Aspect des constructions

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie ; leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction (cf. article 17 des dispositions générales).

Pour les équipements collectifs et services publics, des adaptations pourront être apportées aux règles ci-après, si le projet architectural le justifie.

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.

Par principe, les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale ou autres matériaux présentant l'aspect du parpaing enduit de couleur blanche ou celui de la pierre de pays, les parements sont interdits. Sinon, les annexes de moins de 12 m² pourront éventuellement être recouvertes de bois à clin ou autre matériau d'aspect similaire. Les annexes en aspect bois, avec toiture réalisée en tuile ou aspect tuile seront permises à la condition qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

De manière générale, le recours aux bardages est autorisé uniquement sur les annexes et lorsqu'elles sont non-visibles depuis l'espace public

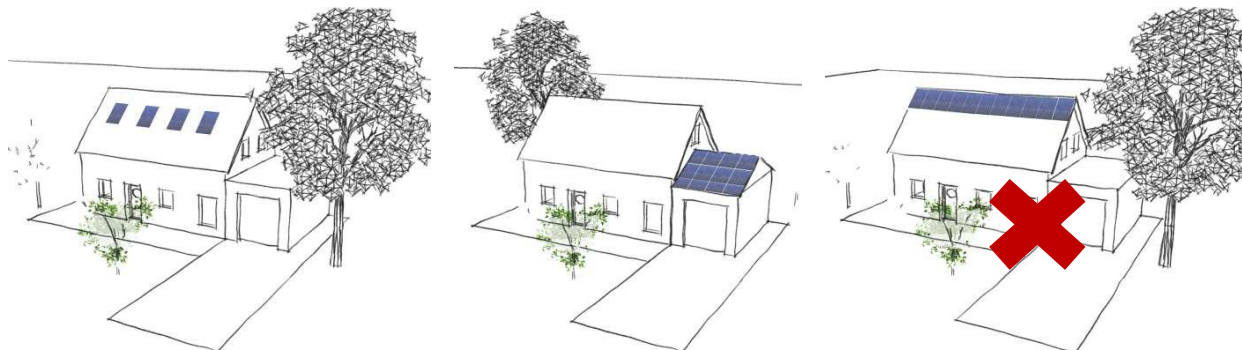
La protection des angles de construction dans des matériaux d'aspect plastique est interdite.

Les panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront intégrés dans les toitures et dans tous les cas, non visibles des lieux et places publiques. Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une attention particulière visant à leur intégration harmonieuse à l'architecture traditionnelle (une attention particulière devra être portée à l'aspect des matériaux utilisés) et discrète. Les panneaux solaires devront être implantés de manière à être non visibles depuis l'espace public. Le recours aux tuiles traditionnelles d'aspect terre cuite à énergie solaire est recommandé.

Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture

- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



Les pompes à chaleur, chauffe-eau solaires ainsi que les climatiseurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

Enfin, sont interdits les marquises, loggias, stores bannes, pergolas et balcons sur toute façade et pignon visibles depuis l'espace public.

1 – Maçonneries

Les maçonneries seront uniformément enduites et/ou peintes en blanc (proche du RAL 9003) sauf pour les murs en pierre de pays. Un seul mur écran sera autorisé par unité foncière. Sur le bâtiment principal, les ouvertures pourront être encadrées par un bandeau d'une vingtaine de centimètres uniquement dans la gamme des gris ou des beiges. Il pourra être réalisé un bandeau de soubassement d'une teinte allant du gris au noir.

L'isolation par l'extérieur est permise sous réserve d'une finition en enduit peint et ou teinté en blanc (proche du RAL 9003).

Les murets devront être enduits sur leurs deux faces.

Les maçonneries de pierres devront obligatoirement avoir l'aspect et la couleur de la pierre de pays locale.

Les enduits grattés ou à gros relief sont interdits. Les enduits devront être dressés à la truelle.

Les escaliers extérieurs seront réalisés en aspect maçonnerie enduite et/ou peinte en blanc ou en pierres présentant l'aspect des pierres de pays locales. Ils seront implantés soit le long d'une façade soit en limite séparative (Cf. préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier reportée en annexe).



Source : Plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier »

2 – Toitures

Pour les constructions principales, les toitures devront être à deux pentes. La pente de la couverture traditionnelle est de l'ordre de 33%, mais elle pourra être comprise entre 25 et 37%. Le faîtage devra être centré, 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. Les toitures terrasses sont interdites. Seuls des toits terrasses de petites dimensions, non accessibles, et servant de liaison entre des volumes créés pourront être autorisés.

Les couvertures seront soit en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou tuiles canal classiques ou canal mécanique (c'est-à-dire une courante et une couvrante ronde), soit en tuiles plates, losangées. Elles seront de teinte claire ou mélangées. Les tuiles uniformément rouges ou brunes sont prohibées. Les tuiles mécaniques plates sont interdites, sauf en cas d'extension ou de réfection de bâtiment existant couvert par ce type de matériau.

Les couvertures en ardoise ou matériau d'aspect similaire, pourront être autorisées dans le cas d'une reconstruction après sinistre ou de l'extension d'une construction dont la couverture présente l'aspect de l'ardoise. Dans ce cas, la pente de la toiture n'est pas limitée.

Les toitures en aspect tôle, fibrociment ou matériaux composite sont interdites.

Le faîtage des toitures sera scellé au mortier.

Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne). Ils seront constitués d'une tuile d'égout courante ronde en saillie sur une corniche soit en maçonnerie enduite, en pierre ou en brique, ou autres matériaux d'aspect similaire. La tuile couvrante, en un ou deux éléments, sera pigeonnée au mortier. La tuile de rive doit se terminer avec une tuile couvrante ronde sans tuile à rabat. Les débordements de toitures en pignons sont interdits.

Une souche de cheminée rectangulaire, en aspect maçonnerie ou brique, sera exigée par logement, dans le prolongement d'un des pignons du bâtiment principal et dans l'axe du faîtage avec rive apparente. Une implantation décalée d'une largeur d'environ deux tuiles sera autorisée sur justificatif technique. Elle devra être conforme aux dimensions réglementaires et comporter une collerette en partie haute (se reporter aux préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier » et aux dispositions générales). En cas d'étage, il sera exigé sur un des pignons une souche de cheminée. Si une obligation technique fait que la cheminée doit être implantée au centre (sens faitage) une deuxième cheminée devra être implantée dans le prolongement du pignon le plus éloigné de la première cheminée.

Enfin, les conduits de cheminée apparents sont interdits.



Source : Plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier »

Il est recommandé de privilégier les gouttières non visibles depuis l'espace public. Les gouttières sur rue sont néanmoins admises pour la récupération des eaux pluviales sous réserve de recourir à des matériaux métalliques d'aspect zinc.

Les noues visibles de l'espace public sont interdites.

Les vérandas, les entrées et les annexes de moins de 12 m² pourront déroger à la règle générale sur les toitures

3 – Percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges. Les ouvertures plus larges que hautes seront interdites lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. Les baies de grande largeur pourront être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public, et d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

La hauteur des linteaux devra être réduite au maximum (entre 40 et 80 centimètres environ de l'égout de toiture). Exceptionnellement, pour les châssis de petites dimensions, des hauteurs de linteaux différentes pourront être autorisées.

La hauteur des fenêtres sera comprise entre 1,5 et 2 fois sa largeur. Les petites ouvertures pourront être carrées.

Les vérandas, les verrières et les annexes de moins de 12 m² ne sont pas concernées par les règles précitées.

Les appuis de fenêtre ne seront pas en saillie, ni recouverts d'un carrelage et devront être d'aspect maçonné.

Les baies vitrées sont interdites en étage.

En cas d'étage, les percements seront disposés en cohérence avec ceux du rez-de-chaussée. Les châssis de toit de petite taille (dimensions maximales : largeur de 0,78 mètre et hauteur de 0,98 mètre) devront demeurer l'exception. En tout état de cause, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et ne seront pas saillants sur le toit.

Les œils-de-bœuf sont interdits, sauf dans l'hypothèse de la rénovation d'une construction existante lorsque le style architectural l'impose.

4 – Menuiseries

Les menuiseries vitrées, visibles de la rue, devront comporter des petits bois. Les petits bois devront respecter les caractéristiques traditionnelles conformément aux préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier ».

Les volets, les portes d'entrée et de service et les portails de garages seront obligatoirement peints de la même teinte. Les ferrures seront de forme simple et peintes de la même teinte que le volet. Les teintes des ouvertures respecteront celles indiquées dans « les dispositions générales » du présent règlement. La couleur blanche sera uniquement autorisée pour les menuiseries vitrées. Les vernis et assimilés sont interdits.

Fenêtres et portes-fenêtres :

Elles devront être de forme simple et en bois peint ou matériau d'aspect similaire. Les vernis ou assimilés sont interdits.

Les fenêtres et portes-fenêtres d'aspect PVC ou aluminium sont autorisées à condition qu'elles reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (faible largeur des bâtis, petits bois, deux ouvrants au-delà de 80 cm de large...). La largeur du cochonnet devra être limitée à 2 centimètres maximum.

Portes : Les portes d'entrées visibles de la rue devront être soit pleines soit en partie pleines et en partie vitrées suivant les proportions 1/3 vitré – 2/3 pleine ou 1/2 vitré et 1/2 pleine.

Les portes de garages seront, de préférence, à lames verticales et ne devront pas comporter de hublots. Les portes de garages en bois seront soit peintes dans la même teinte que les volets, soit traitées avec un produit foncé comme les anciennes portes de dépendances traitées au carbonyl.

Volets : Les volets seront obligatoires sur les ouvertures visibles depuis l'espace public afin de respecter les codes architecturaux traditionnels.

Les volets d'aspect PVC ou aluminium sont autorisés à condition qu'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (largeur des lames, aspect mat ou satiné des peintures classiques, ferronneries sobres et de couleur identique aux volets).

Les volets roulant ou se dépliant en tableau sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits.

Les volets seront traditionnels et rabattus sur la façade.

Les volets d'une largeur supérieure à 60cm seront composés de deux vantaux et rabattus sur la façade.

Les volets seront avec barre en partie basse, éventuellement une supplémentaire en partie haute mais sans écharpe. Une troisième barre est autorisée pour les volets des portes et portes-fenêtres.

Les volets roulants ne seront autorisés que dans les cas suivants :

- Soit en complément de volets traditionnels,
- Soit à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les volets coulissants sur rail plaqués en façade ne seront pas autorisés si visibles de l'espace public.

Les baies seront les seules à posséder des volets roulants, sans volet traditionnel. Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

5 – Sous-Sols

Les sous-sols et talutages sont interdits.

6 – Vérandas et verrières

Les vérandas et verrières seront autorisées et pourront être maçonnées en soubassement à condition que les façades ne soient pas visibles depuis l'espace public. 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.

7 – Devantures commerciales

Les devantures commerciales doivent respecter le volume et l'architecture de la construction à laquelle elles sont intégrées et ne pas créer d'impact visuel dominant l'aspect architectural d'ensemble. Sont autorisés les matériaux d'aspect naturels (tels que le bois ou la pierre de pays), l'aluminium et le verre ainsi que les matériaux d'aspects similaires.

Les informations publicitaires liées aux activités autorisées dans la zone et conformes à la réglementation sur les enseignes et pré-enseignes sont permises. Les enseignes publicitaires doivent être de dimensions raisonnables, en proportion avec le bâtiment, de préférence en bois peint, panneaux de ferronnerie ou autres matériaux d'aspect similaire et lettres de teinte non criardes. Est exclue toute inscription en plastique ou matériau d'aspect similaire. L'emplacement de l'enseigne doit tenir compte de l'architecture du bâtiment. Les totems sont interdits.

8 – Impostes

Les impostes seront de proportions nettement plus larges que hautes ; les proportions hauteur sur largeur seront de l'ordre de 1/2. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme carrée. La hauteur des linteaux devra être réduite au maximum (40 centimètres environ de l'égout de toiture). Exceptionnellement, pour les châssis de petites dimensions, des hauteurs de linteaux différentes pourront être autorisées.

Les marquises sont interdites.

B.2.3. Volumétrie

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti traditionnel.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, géothermie, aérothermie...).

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Les lotissements et groupes d'habitations devront comprendre des espaces verts de pleine terre d'une surface au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain. Un arbre de haute tige devra être planté pour 50 m² d'espace vert.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou, à défaut, remplacées par des plantations d'essences locales équivalentes. Les arbres abattus devront donc être remplacés par des essences locales équivalentes. Lorsque la construction doit s'édifier sur un terrain arboré, il sera demandé le maintien d'un maximum d'arbres compte tenu de la surface habitable prévue par le projet et la plantation d'arbres assurant le reboisement des espaces restés libres des constructions.

Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux et PSLA.

Rappel : il est interdit de planter, et de maintenir les plantes invasives telles que le Baccharis, les Griffes de sorcières, l'Herbe de la pampa, La Renouée du Japon et la Jussie (cf. annexe n°2).

Il est possible de consulter la liste des espèces invasives ou non recommandées, mise à jour sur le site du Conservatoire Botanique National de Brest (CBNB) afin de s'informer et sélectionner les espèces adéquates.

Une liste des végétaux préconisés est consultable en annexe de ce document, celle-ci n'est cependant pas exhaustive.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

B.3.4. Clôtures

Les clôtures devront être minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) devront être réalisées en maçonnerie ou matériau d'aspect similaire, enduite et d'un rendu blanc (proche du RAL 9003) sur toutes les faces. Elles seront chapotées ou non d'une tuile posée bout à bout pour les murs épais. Les clôtures en maçonnerie devront être enduites et peintes des deux côtés.

Elles pourront également être réalisées en conservant l'aspect des pierres de pays. Toute fantaisie d'exécution et les parements sont interdits.

Dans tous les secteurs, des talus empierrés et plantés à l'image des « Trères » traditionnels pourront être réalisés

Les clôtures d'aspect préfabriqué, plaques de béton ou mobilisant des matériaux modernes (aspect lamelles de bois, PVC de couleur ou non...), sont interdites. Les mélanges de matériaux sont interdits.

Hors site patrimonial remarquable, les portails et portillons, seront soit peints de la même teinte que les volets de l'habitation ou du portail de garage, soit blancs.

Dans les zones rouges et bleues du PPRL de l'île de Noirmoutier, des prescriptions spécifiques relatives aux clôtures s'imposent.

Les clôtures sur les voies et emprises publiques ou privées :

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,40 mètre (y compris les rehausses). La hauteur maximale devra être calculée en tenant compte de la déclivité de la rue.

La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée.

Sont interdits en clôture : la brande, les claustras, les coupe-vents, le PVC brillant, les canis, lambris, ganivelles et voliges. Un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement.

Les clôtures sous forme de talus empierrés et plantés à l'image des « Trères » traditionnels ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1 mètre.

La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée de la clôture et leur retrait par rapport à la voie sera identique à celui du mur. Les piliers de portail seront réalisés avec les mêmes matériaux que le mur.

Lorsque la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures sur les voies et emprises publiques ou privées et les clôtures en limites séparatives, depuis l'alignement jusqu'au droit de la façade de la construction, seront traitées soit de manière homogène soit pour le raccordement avec le mur sur rue, un plan incliné sera préconisé avec une pente identique à celle de la toiture.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Un mur et/ou un grillage (doublé ou non de plantations) d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé. Dans le cas de murs de clôture d'une hauteur de 1,80 mètre et si la longueur dépasse 20 mètres, il pourra être rythmé d'un grillage ou d'un mur d'une hauteur inférieure. La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée.

La brande pourra être autorisée en limite séparative et est préconisée en limite de zone naturelle.

Dans tous les secteurs, pourront également être autorisés des talus empierrés et plantés comme les « Trères » traditionnels. Leur hauteur (hors plantation) n'excédera pas 1 mètre.

Pour le raccordement avec le mur de clôture sur rue, un plan incliné sera préconisé avec une pente identique à celle de la toiture.

Réhausse de murs :

Sont interdits en réhausse : les matériaux d'aspect brande, claustras, coupe-vents en toiles plastique ou non, PVC brillant, canis, lambris et voliges. Un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement urbain et paysager.

B.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public y compris en cas de division de bâti.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé des places de stationnement qui seront aménagées sur la propriété dans les conditions définies ci-dessous, calculées suivant la surface de plancher des constructions avec au minimum 1 place de stationnement par logement :

- ✦ De 0 à 150m² : 2 places minimum,
- ✦ Au-delà de 150 m² : 3 places de stationnement minimum.

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

Pour les logements en copropriété, il est exigé une place et demie de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec, au minimum, une place et demie de stationnement par logement réalisée sur les parties collectives de l'opération.

Pour les lotissements à usage d'habitation, il est exigé une place et demie de stationnement, hors garage, par lot, dont une place pouvant être réalisée sur la partie privative des lots, la demi-place restante devant être réalisée sur les parties collectives de l'opération ou en dehors de celle-ci sur des espaces dédiés à cet effet.

Les places de stationnement ne seront pas exigées pour les opérations de logements sociaux et PSLA.

La superficie des parcs de stationnement des équipements commerciaux ne pourra dépasser 50% de la surface du bâti sur l'unité foncière.

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1 Accès

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.

Les accès devront respecter l'écoulement naturel des eaux sur la voie publique et sur les voies adjacentes. Le projet pourra être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou de l'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.

Un seul accès sera autorisé par unité foncière, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif. En cas de division foncière ou en cas de lotissement, le nombre d'accès directs sur les voies publiques ou privées sera limité pour des raisons de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création des accès est soumise à l'avis du gestionnaire.

Les chemins bordés de talus ou murs anciens devront faire l'objet d'une attention particulière. En cas de largeur insuffisante, l'élargissement ne sera autorisé que sous réserve d'une reconstruction des talus ou murs en pierres de pays locales, à l'image de ceux existants.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les portails et accès des propriétés privées sur les pistes et voies cyclables sont interdits sauf pour cause d'enclave ou d'impossibilité absolue d'assurer une desserte par un autre accès. Cette exception ne pourra être mise en œuvre que dans la limite d'un seul accès véhicule par unité foncière.

C.1.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, ainsi que des passages aménagés sur fonds voisins, devront permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères. Leur largeur devra donc avoir au moins 3 mètres d'emprise lorsqu'elles desservent 1 logement et 4 mètres jusqu'à trois habitations. Pour quatre habitations et plus, cette largeur est portée à 5 mètres d'emprise pour les voies à sens unique, 6 mètres d'emprise pour les voies à double sens. Elles devront permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 mètres d'une façade de la construction. Ces dimensions pourront être modulées si une impossibilité technique empêchait le maintien de cette largeur, sur une longueur n'excédant pas dix mètres.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter l'écoulement naturel des eaux sur les voies adjacentes.

Pour les impasses à créer desservant jusqu'à 3 habitations, il pourra être toléré un simple dispositif de retournement permettant de repartir en marche avant. À partir de 4 habitations, les voies en impasse à créer ou à prolonger devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément par la création d'une palette de retournement et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

La largeur minimale d'emprise des voies à créer desservant plus de 3 logements est fixée à : + 5 mètres pour les voies à sens unique + 6 mètres pour les voies à double sens.

Ces dimensions pourront être modulées si une impossibilité technique empêchait le maintien de cette largeur, sur une longueur n'excédant pas dix mètres.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Les voiries ou impasses existantes qui ne répondent pas à ces dispositions ne permettront pas la création d'accès supplémentaires à la voie ou à l'impasse en cas de création de nouveaux logements.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.1. Eau potable

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

Tout nouveau forage est soumis à autorisation.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans les zones rouges et bleues définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, est imposée la mise en place d'un clapet anti-retour pour les évacuations privatives.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement

des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

La qualité des eaux pluviales déversées devra être telle qu'elles ne soient pas susceptibles d'affecter les milieux naturels.

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

C.2.4. Réseaux souples

La création, l'extension, le remplacement, le renforcement des réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

C.2.5. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_B

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitation (et d'activités compatibles avec l'habitat) constituant le secteur urbanisé périphérique de la commune et où les capacités des équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle recouvre la centralité historique élargie. Ainsi, les zones U_a et U_b recouvrent conjointement l'ensemble du centre-ville.

Elle comprend également le secteur de renouvellement urbain de la colonie du Mans.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les zones bleues et rouges définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, reportées pour information au règlement graphique, les constructions sont, en outre du présent règlement, soumises aux prescriptions du PPRL pouvant aller jusqu'à l'interdiction nonobstant toute disposition permissive.

A.1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdites les destinations de constructions suivantes :

- + L'implantation ou l'extension de constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques et nuisances qu'elles sont susceptibles de générer, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- + Les constructions nouvelles à destination d'industrie et de commerce de gros,
- + Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition,
- + Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

Sont interdits les usages et activités suivants :

- + L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- + La construction d'éoliennes à usage privé,
- + La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- + L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées,
- + Le stationnement de caravanes et camping-cars visibles depuis l'espace public et sur une durée supérieure à 3 mois par an.
- + Le stockage extérieur et dépôt de tout combustible, ferraille, déchets, voitures et bateaux sous forme d'épaves ou matériaux sauf pour les besoins propres à l'usage ou à la construction de l'habitation,
- + La création de garages et de dépendances antérieurement à l'implantation de la construction principale.
- + Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2,
- + Les antennes relais de téléphonie mobile sur pylônes et antennes radio à ondes courtes sur pylônes, à usage privé.

A.2 Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les destinations de constructions suivantes :

- + Les constructions à destination d'habitation,
- + Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, de bureau dont le voisinage est compatible avec l'habitat
- + L'extension ou la mise aux normes de constructions à destination d'industrie sous réserve d'être

compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas avoir pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients qu'elles sont susceptibles de générer et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

- + Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas avoir pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients qu'elles sont susceptibles de générer et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- + Les constructions à usage de garage ou de dépendance à condition que leurs emprises au sol ou leurs surfaces de plancher cumulées n'excèdent pas 50 m².

Sont autorisés sous conditions les usages et activités suivants :

- + L'évolution des campings privés existants à la date d'approbation du présent PLU, sans augmentation de leur capacité d'accueil,
- + Les constructions à usage de garage ou de dépendance à condition que leurs emprises au sol ou leurs surfaces de plancher cumulées n'excèdent pas 50 m².
- + Le stationnement de caravanes et camping-cars (« en garage mort ») dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou non visibles depuis l'espace public.
- + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine paysager et/ou environnemental (boisements) référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une autorisation préalable au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme.

A.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux implantés le long des voies identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme est interdit.

B Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B.1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions en bordure de voies et emprises publiques ou privées

- + Aux abords de la RD 38, les constructions et installations nouvelles devront être implantées à l'alignement ou en recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie. Les murs écran devront être implantés avec un recul minimal de 2 mètres. Ils ne devront pas dépasser 3 mètres de long et seront limités à 1,80 mètre de hauteur. Au-delà de cette longueur, ils seront obligatoirement remplacés par des végétaux.
- + Aux abords des autres voies publiques ou privées, les constructions et installations nouvelles devront être implantées partiellement ou totalement à l'alignement, ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement, afin de favoriser la création d'un paysage urbain.

Pour des raisons de sécurité, le long des voies dont la largeur est inférieure à 6 mètres, il pourra être exigé un retrait des constructions de 3 mètres par rapport à l'alignement. Dans les carrefours à l'angle de deux voies, pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé un retrait minimal des constructions de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les piscines devront être non visibles depuis l'espace public.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et murs écran pourront être édifiés en respectant un retrait minimal par rapport aux limites séparatives tel que : $L > H/2$ (avec L étant égale à la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans tous les secteurs, une implantation en limite séparative est permise (voir tableaux des hauteurs).

Un volume situé en limite séparative devra disposer d'un angle au minimum de 75° par rapport à la limite séparative.

Dans tous les secteurs, une implantation en limite séparative est permise (voir tableaux des hauteurs).

S'il s'agit d'une construction mono pente adossée au pignon d'une construction sa hauteur ne doit pas dépasser, en aucun point, le toit du pignon existant.

Toutefois, des implantations ou hauteurs différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- + Si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, les règles suivantes s'appliquent :
 - Si la construction existante présente un faîtage en limite séparative, pourra être autorisée l'implantation en limite séparative d'une construction du même épannelage (hauteur et longueur identiques, le faîtage sera commun et dans l'axe du pignon).
 - Si la construction existante présente l'égout de toiture en limite séparative, il pourra être autorisé soit une construction à une seule pente avec le faîtage en limite séparative et l'égout dirigé vers l'intérieur de la propriété sous réserve que le faîtage n'excède pas la hauteur de l'égout du bâtiment existant, soit une construction à deux pentes, l'égout de toiture en limite séparative sous réserve que sa hauteur n'excède pas celle de l'égout existant.
- + Dans l'hypothèse où plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale, se rapprochant des règles ci-dessus.
- + Dans les îlots bâtis, pour tenir compte de l'habitat environnant, à condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.
- + Pour les extensions des constructions existant antérieurement à l'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles précitées, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions devront avoir une distance entre elles :

- de 4 m minimum, lorsqu'elles sont implantées en limite séparative ou à l'alignement,
- de 3 m minimum, lorsqu'elles sont implantées en retrait des limites séparatives.

Les piscines pourront s'implanter librement à l'intérieur de la parcelle, tout en respectant le retrait réglementaire par rapport aux limites séparatives et à la voie (privée ou publique).

- + Voir tableau B.1.3 ci-dessous

B.1.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à : 50%

B.1.3. Hauteur des constructions

Hauteur maximale autorisée pour les constructions principales : (voir schémas page 41)

Implantation de la construction	Type de façade	Condition de dimension de la façade	Autre condition particulière	Hauteur maximale autorisée
Implantation en retrait des limites séparatives	Pignon	8 mètres de large maximum	Entre deux pignons sur la même propriété 3m minimum	7,5 mètres au faîtage
	Mur d'égout	Non réglementé	Entre deux murs d'égout sur la même propriété 3m minimum	Non réglementé
Implantation sur au moins une limite séparative	Pignon	7 mètres de large maximum	Non réglementé	5,90 mètres au faîtage
	Mur d'égout par palier	8 mètres de long maximum	Non réglementé	2,90 mètres à l'égout du toit et 3,80 mètres au faîtage
		Au-delà de 8 mètres de long et jusqu'à 12m maximum pour ces 4 mètres	Non réglementé	2,50 mètres à l'égout du toit et 3,40 mètres au faîtage
		Au-delà de 12 mètres de long, sur une longueur de 4 mètres minimum pour ces 4 mètres	Non réglementé	2,10 mètres à l'égout du toit et 3,00 mètres au faîtage
		Au-delà de 16 mètres de long et dans la limite de 20 mètres le long d'une même limite séparative pour ces 4 mètres	Non réglementé	2,50 mètres à l'égout du toit et 3,40 mètres au faîtage
Implantation à l'alignement des voies publiques ou privées	Pignon	7 mètres de large maximum	Voirie inférieure à 5 mètres de large	3,80 mètres au faîtage
		7 mètres de large maximum	Voirie supérieure à 5 mètres de large	5,90 mètres au faîtage
	Mur d'égout	8 mètres de long maximum	Non réglementé	2,90 mètres à l'égout du toit et 3,80 mètres au faîtage

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, des décrochés de toiture, supérieurs ou inférieurs à la hauteur initiale, sont imposés, selon la dimension de la façade indiquée dans le tableau ci-dessus. L'étage ne devra pas excéder 66 % du volume (de l'emprise au sol) le supportant. Dans tous les cas, la partie étage sera traitée en un seul volume. L'alignement de la façade du rez-de-chaussée (épannelage) devra former un angle entre 120° et 180° avec le volume supportant l'étage à condition de conserver un pignon commun et que le volume du rez-de-chaussée soit à minima de la même largeur que le volume de l'étage.

Dans tous les cas, les constructions à toitures mono-pentes accolées à une autre construction, ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout de toiture de la construction principale, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 3,80 mètres.

Hauteur maximale autorisée pour les annexes et autres constructions : (voir schémas page 41)

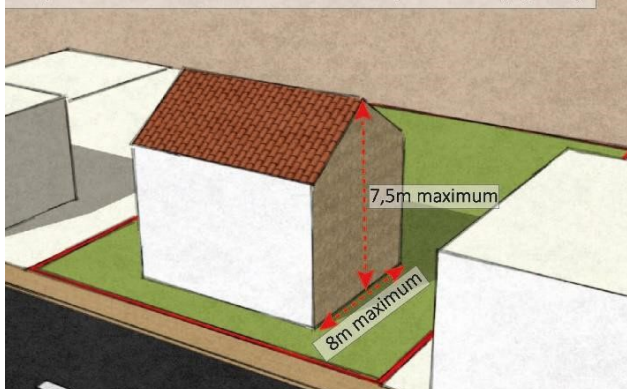
Implantation de l'annexe	Type de toiture	Condition de dimension de la façade	Hauteur maximale autorisée
Implantation en retrait des limites séparatives	Mono-pente autorisé uniquement en appui sur bâtiment existant	12 mètres de long maximum	3,50 mètres au faîtage
Implantation sur au moins une limite séparative	Double pente	7 mètres de long maximum	3,50 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout
	Mono-pente	3 mètres de larges sur 6 mètres de long maximum Pente vers l'intérieur du terrain	3,20 mètres au faîtage
Implantation à l'alignement des voies publiques ou privées	Double pente	6 mètres de long maximum	3,50 mètres au faîtage 2,50 mètres à l'égout du toit lorsque le mur d'égout est implanté à l'alignement
	Mono-pente	Interdite sauf si le pignon est à l'alignement d'une voie publique	2,80 mètres au faîtage

Au-delà de 6 m de linéaire de toiture, la hauteur à l'égout devra être modifiée (7 m pour une double pente en limite séparative).

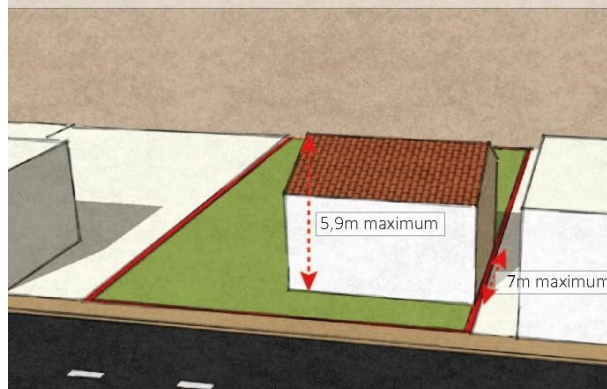
Lorsqu'elles sont contigües, la longueur totale des constructions ne pourra excéder 12 m en limite séparative.

Illustrations graphiques des règles de hauteur (zone UB) :

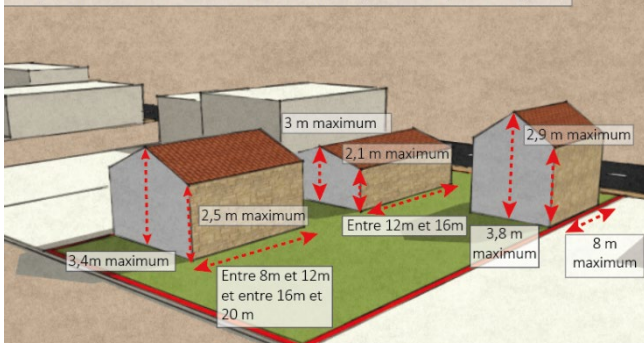
Implantation en retrait des limites séparatives (pignon)



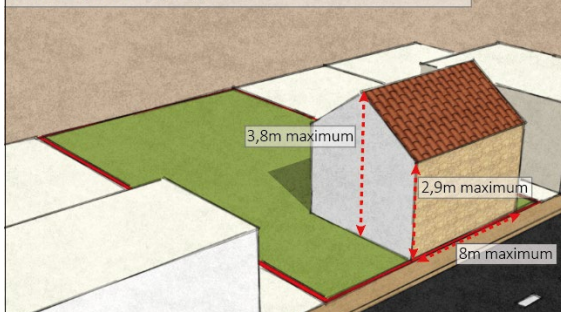
Implantation sur au moins une limite séparative (pignon)



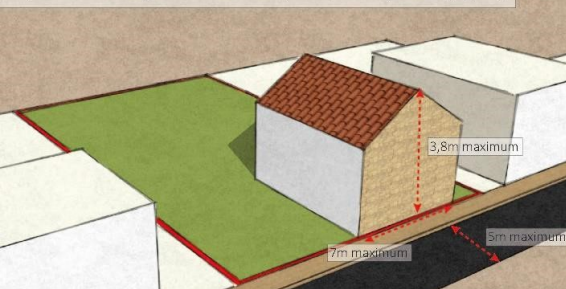
Implantation sur au moins une limite séparative (mur d'égout)



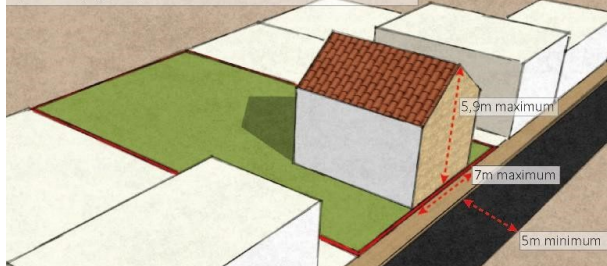
Implantation à l'alignement des voies publiques ou privées (mur d'égout)



Implantation à l'alignement des voies publiques ou privées (pignon)



Implantation à l'alignement des voies publiques ou privées (pignon)



B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté 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.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.2. Aspect des constructions

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie ; leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction (cf. article 17 des dispositions générales).

Pour les équipements collectifs et services publics, des adaptations pourront être apportées aux règles ci-après, si le projet architectural le justifie.

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.

Par principe, les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale ou autres matériaux présentant l'aspect du parpaing enduit de couleur blanche ou celui de la pierre de pays, les parements sont interdits. Sinon, les annexes de moins de 12 m² pourront éventuellement être recouvertes de bois à clin ou autre matériau d'aspect similaire. Les annexes en aspect bois, avec toiture réalisée en aspect tuile ou aspect shingle, seront permises à la condition qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

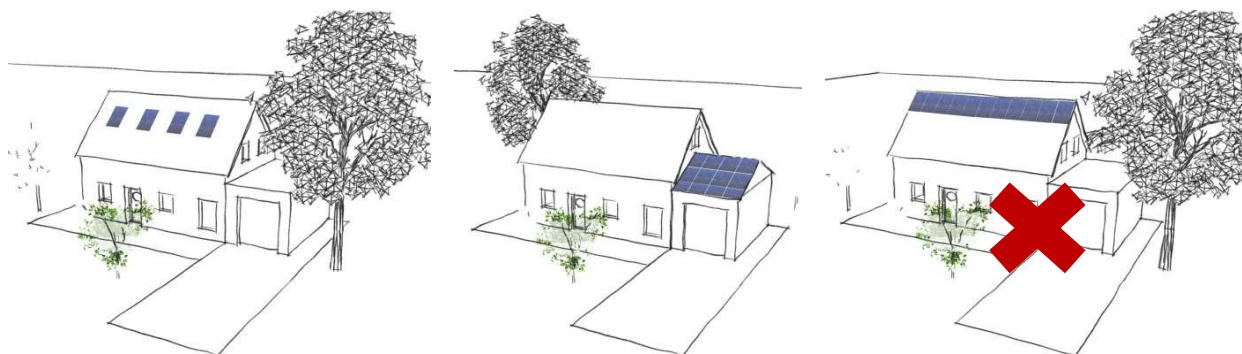
De manière générale, le recours aux bardages est autorisé uniquement sur les annexes et lorsqu'elles sont non-visibles depuis l'espace public. Les bardages d'aspect plastique sont néanmoins interdits.

La protection des angles de construction dans des matériaux d'aspect plastique est interdite.

Les panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront intégrés dans les toitures et dans tous les cas, non visibles des lieux et places publiques. Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une attention particulière visant à leur intégration harmonieuse à l'architecture traditionnelle (une attention particulière devra être portée à l'aspect des matériaux utilisés) et discrète. Les panneaux solaires devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Le recours aux tuiles traditionnelles d'aspect terre cuite à énergie solaire est recommandé.

Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture
- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



Les pompes à chaleur, chauffe-eaux solaires ainsi que les climatiseurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

Enfin, sont interdits les marquises, loggias, stores bannes, pergolas et balcons sur toute façade et pignon visibles depuis l'espace public.

1 – Maçonneries

Les maçonneries seront uniformément enduites et/ou peintes en blanc (proche du RAL 9003) sauf pour les murs en pierre de pays. Un seul mur écran sera autorisé par unité foncière. Sur le bâtiment principal, les ouvertures pourront être encadrées par un bandeau d'une vingtaine de centimètres uniquement dans la gamme des gris ou des beiges. Il pourra être réalisé un bandeau de soubassement d'une teinte allant du gris au noir.

L'isolation par l'extérieur est permise sous réserve d'une finition en enduit peint et ou teinté en blanc (proche du RAL 9003).

Les murets devront être enduits sur leurs deux faces.

Les maçonneries de pierres devront obligatoirement avoir l'aspect et la couleur de la pierre de pays locale.

Les enduits grattés ou à gros relief sont interdits. Les enduits devront être dressés à la truelle.

Les escaliers extérieurs seront réalisés en aspect maçonnerie enduite et/ou peinte en blanc ou en pierres présentant l'aspect des pierres de pays locales. Ils seront implantés soit le long d'une façade soit en limite séparative (Cf. préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier »).



Source : Plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier »

2 – Toitures

Pour les constructions principales, les toitures devront être à deux pentes. La pente de la couverture traditionnelle est de l'ordre de 33%, mais elle pourra être comprise entre 25 et 37%. Le faîtage devra être centré, 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. Les toitures terrasses sont interdites. Seuls des toits terrasses de petites dimensions, non accessibles, et servant de liaison entre des volumes créés pourront être autorisés.

Les couvertures seront soit en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou tuiles canal classiques ou canal mécanique (c'est-à-dire une courante et une couvrante ronde), soit en tuiles plates, losangées. Elles seront de teinte claire ou mélangées. Les tuiles uniformément rouges ou brunes sont prohibées. Les tuiles mécaniques plates sont interdites, sauf en cas d'extension ou de réfection de bâtiment existant couvert par ce type de matériau.

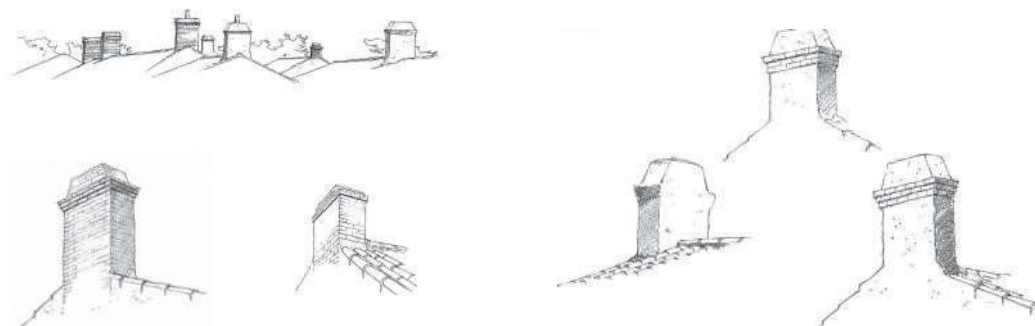
Les couvertures en ardoise ou matériau d'aspect similaire, pourront être autorisées dans le cas d'une reconstruction après sinistre ou de l'extension d'une construction dont la couverture présente l'aspect de l'ardoise. Dans ce cas, la pente de la toiture n'est pas limitée.

Les toitures en aspect tôle, fibrociment ou matériaux composite sont interdites.

Le faîtage des toitures sera scellé au mortier.

Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne). Ils seront constitués d'une tuile d'égout courante ronde en saillie sur une corniche soit en maçonnerie enduite, en pierre ou en brique, ou autres matériaux d'aspect similaire. La tuile couvrante, en un ou deux éléments, sera pigeonnée au mortier. La tuile de rive doit se terminer avec une tuile couvrante ronde sans tuile à rabat. Les débordements de toitures en pignons sont interdits.

Une souche de cheminée rectangulaire, en aspect maçonnerie ou brique, sera exigée par logement, dans le prolongement d'un des pignons du bâtiment principal et dans l'axe du faîtage avec rive apparente. Une implantation décalée d'une largeur d'environ deux tuiles sera autorisée sur justificatif technique. Elle devra être conforme aux dimensions réglementaires et comporter une collerette en partie haute (se reporter aux préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier » et aux dispositions générales). En cas d'étage, il sera exigé sur un des pignons une souche de cheminée. Si une obligation technique fait que la cheminée doit être implantée au centre (sens faitage) une deuxième cheminée devra être implantée dans le prolongement du pignon le plus éloigné de la première cheminée. Enfin, les conduits de cheminée apparents sont interdits.



Source : Plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier »

Il est recommandé de privilégier les gouttières non visibles depuis l'espace public. Les gouttières sur rue sont néanmoins admises pour la récupération des eaux pluviales sous réserve de recourir à des matériaux métalliques d'aspect zinc.

Les noues visibles de l'espace public sont interdites.

Les vérandas, les entrées et les annexes de moins de 12 m² pourront déroger à la règle générale sur les toitures

3 – Percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges. Les ouvertures plus larges que hautes seront interdites lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. Les baies de grande largeur pourront être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public, et d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

La hauteur des linteaux devra être réduite au maximum (entre 40 et 80 centimètres environ de l'égout de toiture). Exceptionnellement, pour les châssis de petites dimensions, des hauteurs de linteaux différentes pourront être autorisées.

La hauteur des fenêtres sera comprise entre 1,5 et 2 fois sa largeur. Les petites ouvertures pourront être plus carrées.

Les vérandas, les verrières et les annexes de moins de 12 m² ne sont pas concernées par les règles précitées.

Les appuis de fenêtre ne seront pas en saillie, ni recouverts d'un carrelage et devront être d'aspect maçonnerie. Les baies vitrées sont interdites en étage.

En cas d'étage, les percements seront disposés en cohérence avec ceux du rez-de-chaussée. Les châssis de toit de petite taille (dimensions maximales : largeur de 0,78 mètre et hauteur de 0,98 mètre) devront demeurer l'exception. En tout état de cause, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et ne seront pas saillants sur le toit.

Les œils-de-bœuf sont interdits, sauf dans l'hypothèse de la rénovation d'une construction existante lorsque le style architectural l'impose.

4 – Menuiseries

Les menuiseries vitrées, visibles de la rue, devront comporter des petits bois. Les petits bois devront respecter les caractéristiques traditionnelles conformément aux préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier ».

Les volets, les portes d'entrée et de service et les portails de garages seront obligatoirement peints de la même teinte. Les ferrures seront de forme simple et peintes de la même teinte que le volet. Les teintes des ouvertures respecteront celles indiquées dans « les dispositions générales » du présent règlement. La couleur blanche sera uniquement autorisée pour les menuiseries vitrées. Les vernis et assimilés sont interdits.

Fenêtres et portes-fenêtres :

Elles devront être de forme simple et en bois peint ou matériau d'aspect similaire. Les vernis ou assimilés sont interdits.

Les fenêtres et portes-fenêtres d'aspect PVC ou aluminium sont autorisées à condition qu'elles reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (faible largeur des bâtis, petits bois, deux ouvrants au-delà de 80 cm de large...). La largeur du cochonnet devra être limitée à 2 centimètres maximum.

Portes : Les portes d'entrées visibles de la rue devront être soit pleines soit en partie pleines et en partie vitrées suivant les proportions 1/3 vitré – 2/3 pleine ou 1/2 vitré et 1/2 pleine.

Les portes de garages seront, de préférence, à lames verticales et ne devront pas comporter de hublots. Les portes de garages en bois seront soit peintes dans la même teinte que les volets, soit traitées avec un produit foncé comme les anciennes portes de dépendances traitées au carbone.

De manière générale, dans le cadre de travaux de rénovation visant au changement des menuiseries d'une

construction existante, il est préconisé une dépose complète afin d'assurer un équilibre entre les montants de la menuiserie et le vitrage.

Volets :

Les volets seront obligatoires sur les ouvertures visibles depuis l'espace public afin de respecter les codes architecturaux traditionnels.

Les volets d'aspect PVC ou aluminium sont autorisés à condition qu'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (largeur des lames, aspect mat ou satiné des peintures classiques, ferronneries sobres et de couleur identique aux volets).

Les volets seront traditionnels et rabattus sur la façade.

Les volets d'une largeur supérieure à 60cm seront composés de deux vantaux et rabattus sur la façade.

Les volets seront avec barre en partie basse, éventuellement une supplémentaire en partie haute mais sans écharpe. Une troisième barre horizontale est autorisée pour les volets des portes et portes-fenêtres.

Les volets roulants ou volets se dépliant en tableau ne seront autorisés que dans les cas suivants :

- Soit en complément de volets traditionnels,
- Soit à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les volets coulissants sur rail plaqués en façade ne seront pas autorisés si visibles de l'espace public.

Les baies seront les seules à posséder des volets roulants, sans volet traditionnel. Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles l'espace public. Dans tous les cas, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

5 – Sous-Sols

Les sous-sols et talutages sont interdits.

6 – Vérandas et verrières

Les vérandas et verrières seront autorisées et pourront être maçonnées en soubassement à condition que les façades ne soient pas visibles depuis l'espace public. 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.

7 – Devantures commerciales

Les devantures commerciales doivent respecter le volume et l'architecture de la construction à laquelle elles sont intégrées et ne pas créer d'impact visuel dominant l'aspect architectural d'ensemble. Sont autorisés les matériaux d'aspect naturels (tels que le bois ou la pierre de pays), l'aluminium et le verre ainsi que les matériaux d'aspects similaires.

Les informations publicitaires liées aux activités autorisées dans la zone et conformes à la réglementation sur les enseignes et pré-enseignes sont permises. Les enseignes publicitaires doivent être de dimensions raisonnables, en proportion avec le bâtiment, de préférence en bois peint, panneaux de ferronnerie ou autres matériaux d'aspect similaire et lettres de teinte non criardes. Est exclue toute inscription en plastique ou matériau d'aspect similaire. L'emplacement de l'enseigne doit tenir compte de l'architecture du bâtiment. Les totems sont interdits

8 – Impostes

Les impostes seront de proportions nettement plus larges que hautes ; les proportions hauteur sur largeur seront de l'ordre de 1/2. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme carrée. La hauteur des linteaux devra être réduite au maximum (40 centimètres environ de l'égout de toiture). Exceptionnellement, pour les châssis de petites dimensions, des hauteurs de linteaux différentes pourront être

autorisées.

Les marquises sont interdites.

B.2.3. Volumétrie

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti traditionnel.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, géothermie, aérothermie...).

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Dans le cadre de tout projet de construction neuve, rénovation ou réhabilitation de construction existante, des espaces non imperméabilisés et / ou végétalisés devront être aménagés et représenter :

- 20% de l'unité foncière lorsque sa superficie est comprise entre 0 à 300m².
- 30% de l'unité foncière lorsque sa superficie est comprise entre 301 et 600m².
- 40% de l'unité foncière lorsque sa superficie est supérieure à 600m².



Surfaces imperméables

Sont entendues comme surfaces imperméabilisées, les espaces recouverts d'un revêtement empêchant toute infiltration dans le sol des eaux de pluie (enduits, bétons bitumineux, asphalte, pavages et dallages resserrés...) Sont considérées comme surfaces imperméables les surfaces bâties ainsi que les toitures, les terrasses, les allées et voiries, les parkings, les piscines, les terrasses, les cours de tennis... lorsqu'ils ont recours aux types de revêtements précités



Surfaces semi-perméables*

Sont entendues comme surfaces semi-perméables, les espaces non constitués de pleine terre mais dont le coefficient de ruissellement est inférieur ou égal à 50%. Le revêtement peut par exemple être constitué de dalles végétalisées, de dalles alvéolées, de pavés espacés pour permettre la croissance des végétaux ou de bitume perméable, platelage en bois...

Ce type de revêtement peut notamment être mobilisé pour les espaces libres* mais également en toiture ou pour les aires de stationnement.



Surfaces perméables ou éco-aménageables

Sont entendues comme surfaces perméables :

- Les surfaces en pleine terre perméables et/ou végétalisées,
- Les surfaces alvéolées perméables,
- Les cheminements piétons perméables,

Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux et PSLA.

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Les lotissements et groupes d'habitations devront comprendre des espaces verts de pleine terre d'une surface au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain. Un arbre de haute tige devra être planté pour 50 m² d'espace vert.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou, à défaut, remplacées par des plantations d'essences locales équivalentes. Les arbres abattus devront donc être remplacés par des essences locales équivalentes. Lorsque la construction doit s'édifier sur un terrain arboré, il sera demandé le maintien d'un maximum d'arbres compte tenu de la surface habitable prévue par le projet et la plantation d'arbres assurant le reboisement des espaces restés libres des constructions.

Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux et PSLA.

Rappel : il est interdit de planter, et de maintenir les plantes invasives telles que le Baccharis, les Griffes de sorcières, l'Herbe de la pampa, La Renouée du Japon et la Jussie (cf. annexe n°2). Il est possible de consulter la liste des espèces invasives ou non recommandées, mise à jour sur le site du Conservatoire Botanique National de Brest (CBNB) afin de s'informer et sélectionner les espèces adéquates. Une liste des végétaux préconisés est consultable en annexe de ce document, celle-ci n'est cependant pas exhaustive.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU.

B.3.4. Clôtures

Les clôtures devront être minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) devront être réalisées en maçonnerie ou matériau d'aspect similaire, enduite et d'un rendu blanc (proche du RAL 9003) sur toutes les faces. Elles seront chapotées ou non d'une tuile posée bout à bout pour les murs épais. Elles pourront également être réalisées en conservant l'aspect des pierres de pays. Toute fantaisie d'exécution et les parements sont interdits.

Les clôtures en maçonnerie devront être enduites et peintes des deux côtés.

Dans tous les secteurs, des talus empierrés et plantés à l'image des « Trères » traditionnels pourront être réalisés

Les clôtures d'aspect préfabriqué, plaques de béton ou mobilisant des matériaux modernes (aspect lamelles de bois, PVC de couleur ou non...), sont interdites.

Les mélanges de matériaux sont interdits.

Dans les zones rouges et bleues du PPRL de l'île de Noirmoutier, des prescriptions spécifiques relatives aux clôtures s'imposent.

Hors site patrimonial remarquable, les portails et portillons, seront soit peints de la même teinte que les volets de l'habitation ou du portail de garage, soit blancs.

Les clôtures sur les voies et emprises publiques ou privées :

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,40 mètre (y compris les rehausses).

La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale devra être calculée en tenant compte de la déclivité de la rue.

Sont interdits en clôture : la brande, les claustras, les coupe-vents, le PVC brillant, les canis, lambris, ganivelles et voliges. Un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement.

Les clôtures sous forme de talus empierrés et plantés à l'image des « Trères » traditionnels ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1 mètre.

La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée de la clôture et leur retrait par rapport à la voie sera identique à celui du mur. Les piliers de portail seront réalisés avec les mêmes matériaux que le mur.

Lorsque la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures sur les voies et emprises publiques ou privées et les clôtures en limites séparatives, depuis l'alignement jusqu'au droit de la façade de la construction, seront traitées soit de manière homogène soit pour le raccordement avec le mur sur rue, un plan incliné sera préconisé avec une pente identique à celle de la toiture.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Un mur et/ou un grillage (doublé ou non de plantations) d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé. Dans le cas de murs de clôture d'une hauteur de 1,80 mètre et si la longueur dépasse 20 mètres, il pourra être rythmé d'un grillage ou d'un mur d'une hauteur inférieure. La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée.

La brande pourra être autorisée en limite séparative et est préconisée en limite de zone naturelle.

Dans tous les secteurs, pourront également être autorisés des talus empierrés et plantés comme les « Trères » traditionnels. Leur hauteur (hors plantation) n'excédera pas 1 mètre.

Pour le raccordement avec le mur de clôture sur rue, un plan incliné sera préconisé avec une pente identique à celle de la toiture.

Réhausse de murs :

Sont interdits en réhausse : les matériaux d'aspect brande, claustras, coupe-vents en toiles plastique ou non, PVC brillant, canis, lambris et voliges. Un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement urbain et paysager.

B.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public, y compris en cas de division de bâti.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé des places de stationnement qui seront aménagées sur la propriété dans les conditions définies ci-dessous, calculées suivant la surface de plancher des constructions avec

au minimum 2 places de stationnement par logement :

- ✦ De 0 à 150 m² : 2 places minimum
- ✦ Au-delà de 150 m² : 3 places de stationnement minimum.

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

Pour les logements en copropriété, il est exigé une place et demie de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec, au minimum, une place et demie de stationnement par logement réalisée sur les parties collectives de l'opération.

Pour les lotissements à usage d'habitation, il est exigé une place et demie de stationnement, hors garage, par lot, dont une place pouvant être réalisée sur la partie privative des lots, la demi-place restante devant être réalisée sur les parties collectives de l'opération ou en dehors de celle-ci sur des espaces dédiés à cet effet.

Les places de stationnement ne seront pas exigées pour les opérations de logements sociaux et PSLA.

La superficie des parcs de stationnement des équipements commerciaux ne pourra dépasser 50% de la surface du bâti sur l'unité foncière.

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

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.

Les accès devront respecter l'écoulement naturel des eaux sur la voie publique et sur les voies adjacentes.

Le projet pourra être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou de l'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.

Un seul accès sera autorisé par unité foncière, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif. En cas de division foncière ou en cas de lotissement, le nombre d'accès directs sur les voies publiques ou privées sera limité pour des raisons de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La création des accès est soumise à l'avis du gestionnaire

Les chemins bordés de talus ou murs anciens devront faire l'objet d'une attention particulière. En cas de largeur insuffisante, l'élargissement ne sera autorisé que sous réserve d'une reconstruction des talus ou murs en pierres de pays locales, à l'image de ceux existants.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les portails et accès des propriétés privées sur les pistes et voies cyclables sont interdits sauf pour cause d'enclave ou d'impossibilité absolue d'assurer une desserte par un autre accès. Cette exception ne pourra être mise en œuvre que dans la limite d'un seul accès véhicule par unité foncière.

C.1.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, ainsi que des passages aménagés sur fonds voisins,

devront permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères. Leur largeur devra donc avoir au moins 3 mètres d'emprise lorsqu'elles desservent 1 logement et 4 mètres jusqu'à trois habitations. Pour quatre habitations et plus, cette largeur est portée à 5 mètres d'emprise pour les voies à sens unique, 6 mètres d'emprise pour les voies à double sens. Elles devront permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 mètres d'une façade de la construction. Ces dimensions pourront être modulées si une impossibilité technique empêchait le maintien de cette largeur, sur une longueur n'excédant pas dix mètres.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter l'écoulement naturel des eaux sur les voies adjacentes.

Pour les impasses à créer desservant jusqu'à 3 habitations, il pourra être toléré un simple dispositif de retournement permettant de repartir en marche avant. A partir de 4 habitations, les voies en impasse à créer ou à prolonger devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément par la création d'une palette de retournement et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

La largeur minimale d'emprise des voies à créer desservant plus de 3 logements est fixée à :

- ✦ 5 mètres pour les voies à sens unique
- ✦ 6 mètres pour les voies à double sens.

Ces dimensions pourront être modulées si une impossibilité technique empêchait le maintien de cette largeur, sur une longueur n'excédant pas dix mètres.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Les voiries ou impasses existantes qui ne répondent pas à ces dispositions ne permettront pas la création d'accès supplémentaires à la voie ou à l'impasse en cas de création de nouveaux logements.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.1. Eau potable

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

La création de tout nouveau forage est soumise à autorisation.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans les zones rouges et bleues définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, est imposée la mise en place d'un clapet anti-retour pour les évacuations privatives.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement

des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

La qualité des eaux pluviales déversées devra être telle qu'elles ne soient pas susceptibles d'affecter les milieux naturels.

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

C.2.4. Réseaux souples

La création, l'extension, le remplacement, le renforcement des réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

C.2.5. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_c

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitation (et d'activités compatibles avec l'habitat) constituant le secteur urbanisé périphérique de la commune et où les capacités des équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les zones bleues et rouges définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, reportées pour information au règlement graphique, les constructions sont, en outre du présent règlement, soumises aux prescriptions du PPRL pouvant aller jusqu'à l'interdiction nonobstant toute disposition permissive. Les travaux de réduction de la vulnérabilité des biens soumis à une vulnérabilité élevée sont autorisés (cas de la création d'une zone refuge, rehaussement de plancher, circuits électriques etc.).

A.1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdites les destinations de constructions suivantes :

- + L'implantation ou l'extension de constructions incompatibles avec l'habitat en raison des risques et nuisances qu'elles sont susceptibles de générer, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- + Les constructions nouvelles à destination d'industrie et de commerce de gros,
- + Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition,
- + Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

Sont interdits les usages et activités suivants :

- + L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- + La construction d'éoliennes à usage privé,
- + La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- + L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées,
- + Le stationnement de caravanes et camping-cars visibles depuis l'espace public et sur une durée supérieure à 3 mois par an.
- + Le stockage extérieur et dépôt de tout combustible, ferraille, déchets, voitures et bateaux sous forme d'épaves ou matériaux sauf pour les besoins propres à l'usage ou à la construction de l'habitation,
- + La création de garages et de dépendances antérieurement à l'implantation de la construction principale.
- + Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2,
- + Les antennes relais de téléphonie mobile sur pylônes et antennes radio à ondes courtes sur pylônes, à usage privé.

A.2 Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les destinations de constructions suivantes :

- + Les constructions à destination d'habitation,
- + Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, de bureau dont le voisinage est compatible avec l'habitat
- + L'extension ou la mise aux normes de constructions à destination d'industrie sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas avoir pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients qu'elles sont susceptibles de générer et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

- + Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas avoir pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients qu'elles sont susceptibles de générer et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- + Les constructions à usage de garage ou de dépendance à condition que leurs emprises au sol ou leurs surfaces de plancher cumulées n'excèdent pas 50 m².

Sont autorisés sous conditions les usages et activités suivants :

- + L'évolution des campings privés existants à la date d'approbation du présent PLU, sans augmentation de leur capacité d'accueil,
- + Les constructions à usage de garage ou de dépendance à condition que leurs emprises au sol ou leurs surfaces de plancher cumulées n'excèdent pas 50 m².
- + Le stationnement de caravanes et camping-cars (« en garage mort ») dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou non visibles depuis l'espace public.
- + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine paysager et/ou environnemental (boisements) référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une autorisation préalable au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme.

A.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux implantés le long des voies identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme est interdit.

B Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B.1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions en bordure de voies et emprises publiques ou privées

- + Aux abords de la RD 38, les constructions et installations nouvelles devront être implantées à l'alignement ou en recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- + Aux abords des autres voies publiques ou privées, les constructions et installations nouvelles devront être implantées partiellement ou totalement à l'alignement, ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement, afin de favoriser la création d'un paysage urbain.

Pour des raisons de sécurité, le long des voies dont la largeur est inférieure à 6 mètres, il pourra être exigé un retrait des constructions de 3 mètres par rapport à l'alignement. Dans les carrefours à l'angle de deux voies, pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé un retrait minimal des constructions de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les murs écran devront être implantés avec un recul minimal de 2 mètres. Ils ne devront pas dépasser 3 mètres de long et seront limités à 1,80 mètre de hauteur. Au-delà de cette longueur, ils seront obligatoirement remplacés par des végétaux

Les piscines devront être non visibles depuis l'espace public.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et murs écran pourront être édifiés en respectant un retrait minimal par rapport aux limites séparatives tel que : $L > H/2$ (avec L étant égale à la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans tous les secteurs, une implantation en limite séparative est permise (voir tableaux des hauteurs).

Un volume situé en limite séparative devra disposer d'un angle au minimum de 75° par rapport à la limite séparative.

Dans tous les secteurs, une implantation en limite séparative est permise (voir tableaux des hauteurs).

S'il s'agit d'une construction mono pente adossée au pignon d'une construction sa hauteur ne doit pas dépasser, en aucun point, le toit du pignon existant.

Toutefois, des implantations ou hauteurs différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- + Si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, les règles suivantes s'appliquent :
 - Si la construction existante présente un faîtage en limite séparative, pourra être autorisée l'implantation en limite séparative d'une construction du même épannelage (hauteur et longueur identiques, le faîtage sera commun et dans l'axe du pignon).
 - Si la construction existante présente l'égout de toiture en limite séparative, il pourra être autorisé soit une construction à une seule pente avec le faîtage en limite séparative et l'égout dirigé vers l'intérieur de la propriété sous réserve que le faîtage n'excède pas la hauteur de l'égout du bâtiment existant, soit une construction à deux pentes, l'égout de toiture en limite séparative sous réserve que sa hauteur n'excède pas celle de l'égout existant.
- + Dans l'hypothèse où plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale, se rapprochant des règles ci-dessus.
- + Dans les îlots bâtis, pour tenir compte de l'habitat environnant, à condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.
- + Pour les extensions des constructions existant antérieurement à l'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles précitées, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions devront avoir une distance entre elles :

- de 4 m minimum, lorsqu'elles sont implantées en limite séparative ou à l'alignement,
- de 3 m minimum, lorsqu'elles sont implantées en retrait des limites séparatives.

Les piscines pourront s'implanter librement à l'intérieur de la parcelle, tout en respectant le retrait réglementaire par rapport aux limites séparatives et à la voie (privée ou publique).

Voir tableau B.1.3 ci-dessous

B.1.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à : 50%

B.1.3. Hauteur des constructions

Hauteur maximale autorisée pour les constructions principales : (voir schémas page 57)

Implantation de la construction	Type de façade	Condition de dimension de la façade	Autre condition particulière	Hauteur maximale autorisée
Implantation en retrait des limites séparatives	Pignon	8 mètres de large maximum	Entre deux pignons sur la même propriété 3m minimum	6,40 mètres au faîtage
	Mur d'égout	Non réglementé	Entre deux murs d'égout sur la même propriété 3m minimum	Non réglementé
Implantation sur au moins une limite séparative	Pignon	8 mètres de large maximum	Non réglementé	5,90 mètres au faîtage
	Mur d'égout par palier	8 mètres de long maximum	Le long d'une même limite séparative	2,90 mètres à l'égout du toit et 3,80 mètres au faîtage
		Au-delà de 8 mètres de long et jusqu'à 12m maximum pour ces 4 mètres	Le long d'une même limite séparative	2,50 mètres à l'égout du toit et 3,40 mètres au faîtage
		Au-delà de 12 mètres de long, sur une longueur de 4 mètres minimum pour ces 4 mètres	Le long d'une même limite séparative	2,10 mètres à l'égout du toit et 3,00 mètres au faîtage
		Au-delà de 16 mètres de long et dans la limite de 20 mètres maximum pour ces 4 mètres	Le long d'une même limite séparative	2,50 mètres à l'égout du toit et 3,40 mètres au faîtage
Implantation à l'alignement des voies publiques ou privées	Pignon	8 mètres de large maximum	Voirie inférieure à 5 mètres de large	3,80 mètres au faîtage
		8 mètres de large maximum	Voirie supérieure à 5 mètres de large	5,90 mètres au faîtage
	Mur d'égout	8 mètres de long maximum	Non réglementé	2,90 mètres à l'égout du toit et 3,80 mètres au faîtage

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, des décrochés de toiture, supérieurs ou inférieurs à la hauteur initiale, sont imposés, selon la dimension de la façade indiquée dans le tableau ci-dessus. L'étage ne devra pas excéder 66 % du volume (de l'emprise au sol) le supportant. Dans tous les cas, la partie étage sera traitée en un seul volume. L'alignement de la façade du rez-de-chaussée (épannelage) devra former un angle entre 120 et 180° avec le volume supportant l'étage à condition de conserver un pignon commun et que le volume du rez-de-chaussée soit à minima de la même largeur que le volume de l'étage.

Dans tous les cas, les constructions à toitures mono-pentes accolées à une autre construction, ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout de toiture de la construction principale, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 3,80 mètres.

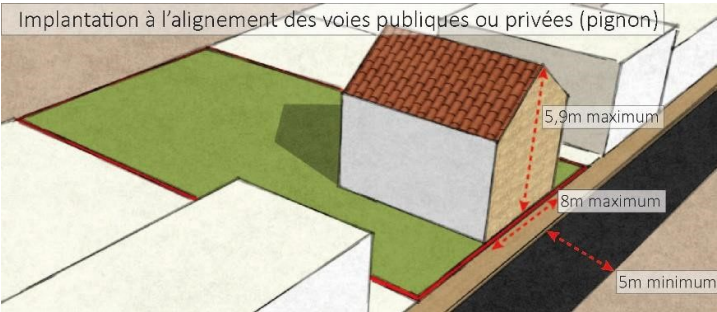
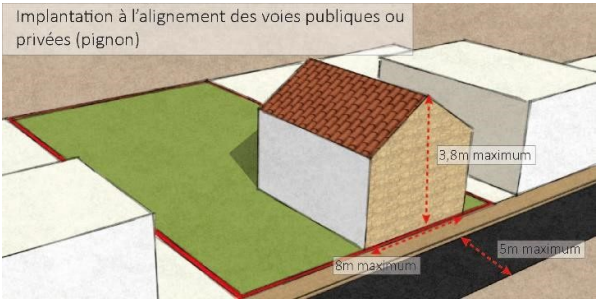
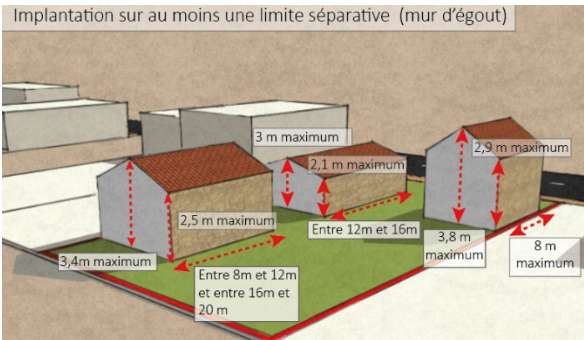
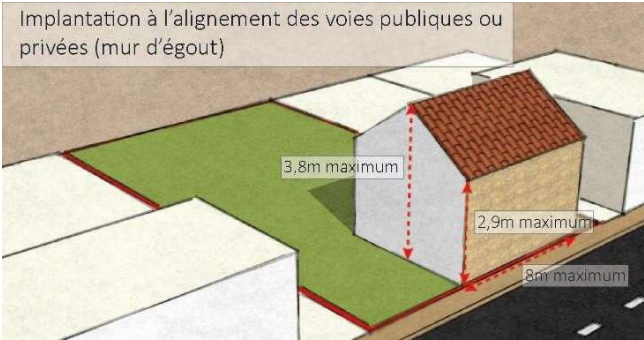
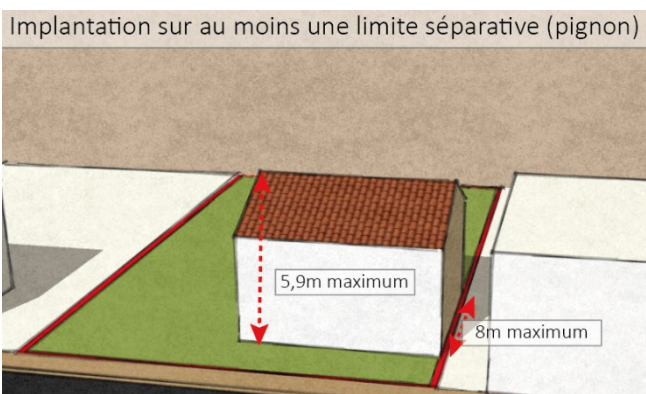
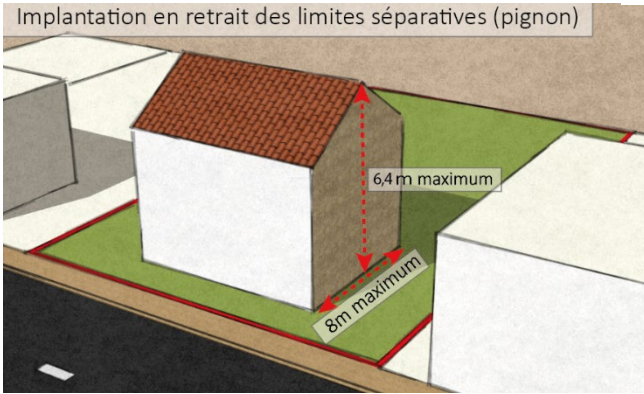
Hauteur maximale autorisée pour les annexes et autres constructions : (voir schémas page 57)

Implantation de l'annexe	Type de toiture	Condition de dimension de la façade	Hauteur maximale autorisée
Implantation en retrait des limites séparatives	Mono-pente autorisé uniquement en appui sur bâtiment existant	6 mètres de long maximum	3,50 mètres au faîtage
Implantation sur au moins une limite séparative	Double pente	6 mètres de long maximum	3,50 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout
	Mono-pente	3 mètres de large sur 6 mètres de long maximum Pente vers l'intérieur du terrain	3,20 mètres au faîtage
Implantation à l'alignement des voies publiques ou privées	Double pente	6 mètres de long maximum	3,50 mètres au faîtage 2,50 mètres à l'égout du toit lorsque le mur d'égout est implanté à l'alignement
	Mono-pente	Interdite sauf si le pignon est à l'alignement d'une voie publique	2,80 mètres au faîtage

Au-delà de 6 m de linéaire de toiture, la hauteur à l'égout devra être modifiée.

Lorsqu'elles sont contigües, la longueur totale des constructions ne pourra excéder 12 m en limite séparative.

Illustrations graphiques des règles de hauteur (zone UC) :



B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté 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.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.2. Aspect des constructions

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie ; leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction (cf. article 17 des dispositions générales).

Pour les équipements collectifs et services publics, des adaptations pourront être apportées aux règles ci-après, si le projet architectural le justifie.

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.

Par principe, les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale ou autres matériaux présentant l'aspect du parpaing enduit de couleur blanche ou celui de la pierre de pays, les parements sont interdits. Sinon, les annexes de moins de 12 m² pourront éventuellement être recouvertes de bois à clin ou autre matériau d'aspect similaire. Les annexes en aspect bois, avec toiture réalisée en aspect tuile ou aspect shingle, seront permises à la condition qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

De manière générale, le recours aux bardages est autorisé uniquement sur les annexes et lorsqu'elles sont non-visibles depuis l'espace public. Les bardages d'aspect plastique sont néanmoins interdits.

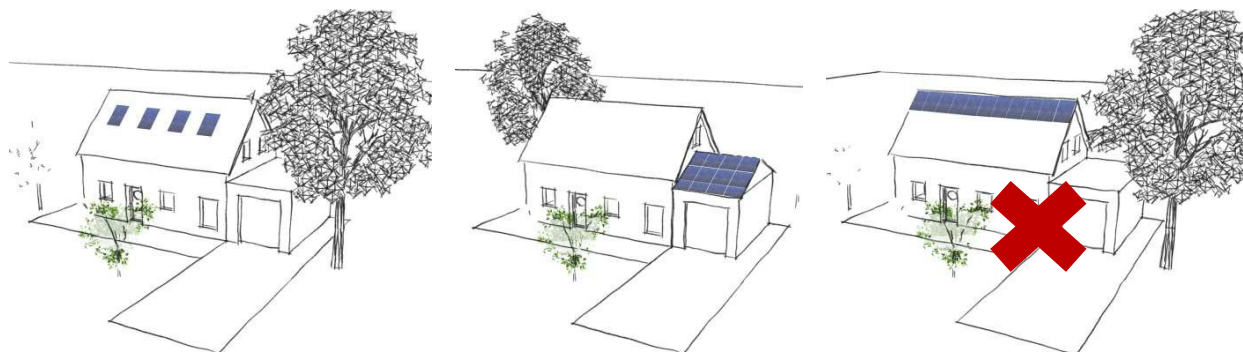
La protection des angles de construction dans des matériaux d'aspect plastique est interdite.

Les panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront intégrés dans les toitures et dans tous les cas, non visibles des lieux et places publiques. Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une attention particulière visant à leur intégration harmonieuse à l'architecture traditionnelle (une attention particulière devra être portée à l'aspect des matériaux utilisés) et discrète. Les panneaux solaires devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Le recours aux tuiles traditionnelles d'aspect terre cuite à énergie solaire est recommandé.

Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture

- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



Les pompes à chaleur, chauffe-eau solaires ainsi que les climatiseurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

Enfin, sont interdits les marquises, loggias, stores bannes, pergolas et balcons sur toute façade et pignon visibles depuis l'espace public.

1 – Maçonneries

Les maçonneries seront uniformément enduites et/ou peintes en blanc (proche du RAL 9003) sauf pour les murs en pierre de pays. Un seul mur écran sera autorisé par unité foncière. Sur le bâtiment principal, les ouvertures pourront être encadrées par un bandeau d'une vingtaine de centimètres uniquement dans la gamme des gris ou des beiges. Il pourra être réalisé un bandeau de soubassement d'une teinte allant du gris au noir.

L'isolation par l'extérieur est permise sous réserve d'une finition en enduit peint et ou teinté en blanc (proche du RAL 9003).

Les murets devront être enduits sur leurs deux faces.

Les maçonneries de pierres devront obligatoirement avoir l'aspect et la couleur de la pierre de pays locale.

Les enduits grattés ou à gros relief sont interdits. Les enduits devront être dressés à la truelle.

Les escaliers extérieurs seront réalisés en aspect maçonnerie enduite et/ou peinte en blanc ou en pierres présentant l'aspect des pierres de pays locales. Ils seront implantés soit le long d'une façade soit en limite séparative (Cf. préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier reportée en annexe).



Source : Plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier »

2 – Toitures

Pour les constructions principales, les toitures devront être à deux pentes. La pente de la couverture traditionnelle est de l'ordre de 33%, mais elle pourra être comprise entre 25 et 37%. Le faîtage devra être centré, 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. Les toitures terrasses sont interdites. Seuls des toits terrasses de petites dimensions, non accessibles, et servant de liaison entre des volumes créés pourront être autorisés.

Les couvertures seront soit en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou tuiles canal classiques ou canal mécanique (c'est-à-dire une courante et une couvrante ronde), soit en tuiles plates, losangées. Elles seront de teinte claire ou mélangées. Les tuiles uniformément rouges ou brunes sont prohibées. Les tuiles mécaniques plates sont interdites, sauf en cas d'extension ou de réfection de bâtiment existant couvert par ce type de matériau.

Les couvertures en ardoise ou matériau d'aspect similaire, pourront être autorisées dans le cas d'une reconstruction après sinistre ou de l'extension d'une construction dont la couverture présente l'aspect de l'ardoise. Dans ce cas, la pente de la toiture n'est pas limitée.

Les toitures en aspect tôle ondulées, fibrociment ou matériaux composite sont interdites.

Le faîtage des toitures sera scellé au mortier.

Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne). Ils seront constitués d'une tuile d'égout courante ronde en saillie sur une corniche soit en maçonnerie enduite, en pierre ou en brique, ou autres matériaux d'aspect similaire. La tuile couvrante, en un ou deux éléments, sera pigeonnée au mortier. La tuile de rive doit se terminer avec une tuile couvrante ronde sans tuile à rabat. Les débordements de toitures en pignons sont interdits.

Une souche de cheminée rectangulaire, en aspect maçonnerie ou brique, sera exigée par logement, dans le prolongement d'un des pignons du bâtiment principal et dans l'axe du faîtage avec rive apparente. Une implantation décalée d'une largeur d'environ deux tuiles sera autorisée sur justificatif technique. Elle devra être conforme aux dimensions réglementaires et comporter une collerette en partie haute (se reporter aux préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier » et aux dispositions générales). En cas d'étage, il sera exigé sur un des pignons une souche de cheminée. Si une obligation technique fait que la cheminée doit être implantée au centre (sens faitage) une deuxième cheminée devra être implantée dans le prolongement du pignon le plus éloigné de la première cheminée.

Enfin, les conduits de cheminée apparents sont interdits.



Source : Plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier »

Il est recommandé de privilégier les gouttières non visibles depuis l'espace public. Les gouttières sur rue sont néanmoins admises pour la récupération des eaux pluviales sous réserve de recourir à des matériaux métalliques d'aspect zinc.

Les noues visibles de l'espace public sont interdites.

Les vérandas, les entrées et les annexes de moins de 12 m² pourront déroger à la règle générale sur les toitures

3 – Percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges. Les ouvertures plus larges que hautes seront interdites lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. Les baies de grande largeur pourront être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public, et d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

La hauteur des linteaux devra être réduite au maximum (entre 40 et 80 centimètres environ de l'égout de toiture). Exceptionnellement, pour les châssis de petites dimensions, des hauteurs de linteaux différentes pourront être autorisées.

La hauteur des fenêtres sera comprise entre 1,5 et 2 fois sa largeur. Les petites ouvertures pourront être plus carrées.

Les vérandas, les verrières et les annexes de moins de 12 m² ne sont pas concernées par les règles précitées.

Les appuis de fenêtre ne seront pas en saillie, ni recouverts d'un carrelage et devront être d'aspect maçonné. Les baies vitrées sont interdites en étage.

En cas d'étage, les percements seront disposés en cohérence avec ceux du rez-de-chaussée. Les châssis de toit de petite taille (dimensions maximales : largeur de 0,78 mètre et hauteur de 0,98 mètre) devront demeurer l'exception. En tout état de cause, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et ne seront pas saillants sur le toit.

Les œils-de-bœuf sont interdits, sauf dans l'hypothèse de la rénovation d'une construction existante lorsque le style architectural l'impose.

4 – Menuiseries

Les menuiseries vitrées, visibles de la rue, devront comporter des petits bois. Les petits bois devront respecter les caractéristiques traditionnelles conformément aux préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier ».

Les volets, les portes d'entrée et de service et les portails de garages seront obligatoirement peints de la même teinte. Les ferrures seront de forme simple et peintes de la même teinte que le volet. Les teintes des ouvertures respecteront celles indiquées dans « les dispositions générales » du présent règlement. La couleur blanche sera uniquement autorisée pour les menuiseries vitrées. Les vernis et assimilés sont interdits.

Fenêtres et portes-fenêtres :

Elles devront être de forme simple et en bois peint ou matériau d'aspect similaire. Les vernis ou assimilés sont interdits.

Les fenêtres et portes-fenêtres d'aspect PVC ou aluminium sont autorisées à condition qu'elles reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (faible largeur des bâtis, petits bois, deux ouvrants au-delà de 80 cm de large...). La largeur du cochonnet devra être limitée à 2 centimètres maximum.

Portes : Les portes d'entrées visibles de la rue devront être soit pleines soit en partie pleines et en partie vitrées suivant les proportions 1/3 vitré – 2/3 pleine ou 1/2 vitré et 1/2 pleine.

Les portes de garages seront, de préférence, à lames verticales et ne devront pas comporter de hublots. Les portes de garages en bois seront soit peintes dans la même teinte que les volets, soit traitées avec un produit foncé comme les anciennes portes de dépendances traitées au carbonyl.

De manière générale, dans le cadre de travaux de rénovation visant au changement des menuiseries d'une construction existante, il est préconisé une dépose complète afin d'assurer un équilibre entre les montants de la menuiserie et le vitrage.

Volets :

Les volets seront obligatoires sur les ouvertures visibles depuis l'espace public afin de respecter les codes architecturaux traditionnels.

Les volets d'aspect PVC ou aluminium sont autorisés à condition qu'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (largeur des lames, aspect mat ou satiné des peintures classiques, ferronneries sobres et de couleur identique aux volets).

Les volets seront traditionnels et rabattus sur la façade.

Les volets d'une largeur supérieure à 60cm seront composés de deux vantaux et rabattus sur la façade.

Les volets seront avec barre en partie basse, éventuellement une supplémentaire en partie haute mais sans écharpe. Une troisième barre horizontale est autorisée pour les volets des portes et portes-fenêtres.

Les volets roulants ou volets se dépliant en tableau ne seront autorisés que dans les cas suivants :

- Soit en complément de volets traditionnels,
- Soit à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les volets coulissants sur rail plaqués en façade ne seront pas autorisés si visibles de l'espace public.

Les baies seront les seules à posséder des volets roulants, sans volet traditionnel. Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles l'espace public. Dans tous les cas, ils devront être intégrés en façades et non saillants.

5 – Sous-Sols

Les sous-sols et talutages sont interdits.

6 – Vérandas et verrières

Les vérandas et verrières seront autorisées et pourront être maçonnées en soubassement à condition que les façades ne soient pas visibles depuis l'espace public. 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.

7 – Devantures commerciales

Les devantures commerciales doivent respecter le volume et l'architecture de la construction à laquelle elles sont intégrées et ne pas créer d'impact visuel dominant l'aspect architectural d'ensemble. Sont autorisés les matériaux d'aspect naturels (tels que le bois ou la pierre de pays), l'aluminium et le verre ainsi que les matériaux d'aspects similaires.

Les informations publicitaires liées aux activités autorisées dans la zone et conformes à la réglementation sur les enseignes et pré-enseignes sont permises. Les enseignes publicitaires doivent être de dimensions raisonnables, en proportion avec le bâtiment, de préférence en bois peint, panneaux de ferronnerie ou autres matériaux d'aspect similaire et lettres de teinte non criardes. Est exclue toute inscription en plastique ou matériau d'aspect similaire. L'emplacement de l'enseigne doit tenir compte de l'architecture du bâtiment. Les totems sont interdits

8 – Impostes

Les impostes seront de proportions nettement plus larges que hautes ; les proportions hauteur sur largeur seront de l'ordre de 1/2. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme carrée. La hauteur des linteaux devra être réduite au maximum (40 centimètres environ de l'égout de toiture). Exceptionnellement, pour les châssis de petites dimensions, des hauteurs de linteaux différentes pourront être autorisées.

Les marquises sont interdites.

B.2.3. Volumétrie

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti traditionnel.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, géothermie, aérothermie...).

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Dans le cadre de tout projet de construction neuve, rénovation ou réhabilitation de construction existante, des espaces non imperméabilisés et / ou végétalisés devront être aménagés et représenter :

- 30% de l'unité foncière lorsque sa superficie est comprise entre 0 à 300m².
- 40% de l'unité foncière lorsque sa superficie est comprise entre 301 et 600m².
- 50% de l'unité foncière lorsque sa superficie est supérieure à 600m².

Surfaces imperméables



Sont entendues comme surfaces imperméabilisées, les espaces recouverts d'un revêtement empêchant toute infiltration dans le sol des eaux de pluie (enduits, bétons bitumineux, asphalte, pavages et dallages resserrés...) Sont considérées comme surfaces imperméables les surfaces

bâties ainsi que les toitures, les terrasses, les allées et voiries, les parkings, les piscines, les terrasses, les cours de tennis... lorsqu'ils ont recours aux types de revêtements précités.

Surfaces semi-perméables*



Sont entendues comme surfaces semi-perméables, les espaces non constitués de pleine terre mais dont le coefficient de ruissellement est inférieur ou égal à 50%. Le revêtement peut par exemple être constitué de dalles végétalisées, de dalles alvéolées, de pavés espacés

pour permettre la croissance des végétaux ou de bitume perméable, platelage en bois...

Ce type de revêtement peut notamment être mobilisé pour les espaces libres* mais également en toiture ou pour les aires de stationnement.



Surfaces perméables ou éco-aménageables

Sont entendues comme surfaces perméables :

- Les surfaces en pleine terre perméables et/ou végétalisées,
- Les surfaces alvéolées perméables,
- Les cheminements piétons perméables,

Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux et PSLA.

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Les lotissements et groupes d'habitations devront comprendre des espaces verts de pleine terre d'une surface au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain. Un arbre de haute tige devra être planté pour 50 m² d'espace vert.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou, à défaut, remplacées par des plantations d'essences locales équivalentes. Les arbres abattus devront donc être remplacés par des essences locales équivalentes. Lorsque la construction doit s'édifier sur un terrain arboré, il sera demandé le maintien d'un maximum d'arbres compte tenu de la surface habitable prévue par le projet et la plantation d'arbres assurant le reboisement des espaces restés libres des constructions.

Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux et PSLA.

Rappel : il est interdit de planter, et de maintenir les plantes invasives telles que le Baccharis, les Griffes de sorcières, l'Herbe de la pampa, La Renouée du Japon et la Jussie (cf. annexe n°2).

Il est possible de consulter la liste des espèces invasives ou non recommandées, mise à jour sur le site du Conservatoire Botanique National de Brest (CBNB) afin de s'informer et sélectionner les espèces adéquates.

Une liste des végétaux préconisés est consultable en annexe de ce document, celle-ci n'est cependant pas exhaustive.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

B.3.4. Clôtures

Les clôtures devront être minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) devront être réalisées en maçonnerie ou matériau d'aspect similaire, enduite et d'un rendu blanc (proche du RAL 9003) sur toutes les faces. Elles seront chapotées ou non d'une tuile posée bout à bout pour les murs épais. Elles pourront également être réalisées en conservant l'aspect des pierres de pays. Toute fantaisie d'exécution et les parements sont interdits. Les clôtures en maçonnerie devront être enduites et peintes des deux côtés.

Dans tous les secteurs, des talus empierrés et plantés à l'image des « Trères » traditionnels pourront être réalisés

Les clôtures d'aspect préfabriqué, plaques de béton ou mobilisant des matériaux modernes (aspect lamelles de bois, PVC de couleur ou non...), sont interdites.
Les mélanges de matériaux sont interdits.

Dans les zones rouges et bleues du PPRL de l'île de Noirmoutier, des prescriptions spécifiques relatives aux clôtures s'imposent.

Hors site patrimonial remarquable, les portails et portillons, seront soit peints de la même teinte que les volets de l'habitation ou du portail de garage, soit blancs.

Les clôtures sur les voies et emprises publiques ou privées :

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,40 mètre (y compris les rehausses). La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale devra être calculée afin de tenir compte de la déclivité de la rue.
Sont interdits en clôture : la brande, les claustras, les coupe-vents, le PVC, les canis, lambris, ganivelles et voliges. Un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement.

Les clôtures sous forme de talus empierrés et plantés à l'image des « Trères » traditionnels ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1 mètre.

La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée de la clôture et leur retrait par rapport à la voie sera identique à celui du mur. Les piliers de portail seront réalisés avec les mêmes matériaux que le mur.

Lorsque la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures sur les voies et emprises publiques ou privées et les clôtures en limites séparatives, depuis l'alignement jusqu'au droit de la façade de la construction, seront traitées soit de manière homogène soit pour le raccordement avec le mur sur rue, un plan incliné sera préconisé avec une pente identique à celle de la toiture.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Un mur et/ou un grillage (doublé ou non de plantations) d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé. Dans le cas de murs de clôture d'une hauteur de 1,80 mètre et si la longueur dépasse 20 mètres, il pourra être rythmé d'un grillage ou d'un mur d'une hauteur inférieure. La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée.

La brande pourra être autorisée en limite séparative et est préconisée en limite de zone naturelle.

Dans tous les secteurs, pourront également être autorisés des talus empierrés et plantés comme les « Trères » traditionnels. Leur hauteur (hors plantation) n'excédera pas 1 mètre.

Pour le raccordement avec le mur de clôture sur rue, un plan incliné sera préconisé avec une pente identique à celle de la toiture.

Réhausse de murs :

Sont interdits en réhausse : les matériaux d'aspect brande, claustras, coupe-vents en toiles plastique ou non, PVC brillant, canis, lambris et voliges. Un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement urbain et paysager.

B.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou

installations doit être assuré en dehors du domaine public, y compris en cas de division de bâti.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé des places de stationnement qui seront aménagées sur la propriété dans les conditions définies ci-dessous, calculées suivant la surface de plancher des constructions avec au minimum 2 places de stationnement par logement :

- ✦ De 0 à 150 m² : 2 places minimum
- ✦ Au-delà de 150 m² : 3 places de stationnement minimum.

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

Pour les lotissements à usage d'habitation, il est exigé une place et demie de stationnement, hors garage, par lot, dont une place pouvant être réalisée sur la partie privative des lots, la demi-place restante devant être réalisée sur les parties collectives de l'opération.

Les places de stationnement ne seront pas exigées pour les opérations de logements sociaux et PSLA.

La superficie des parcs de stationnement des équipements commerciaux ne pourra dépasser 50% de la surface du bâti sur l'unité foncière.

Pour les logements en copropriété, il est exigé une place et demie de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec, au minimum, une place et demie de stationnement par logement réalisée sur les parties collectives de l'opération.

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

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.

Les accès devront respecter l'écoulement naturel des eaux sur la voie publique et sur les voies adjacentes.

Le projet pourra être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou de l'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.

Un seul accès sera autorisé par unité foncière, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif. En cas de division foncière ou en cas de lotissement, le nombre d'accès directs sur les voies publiques ou privées sera limité pour des raisons de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La création des accès est soumise à l'avis du gestionnaire

Les chemins bordés de talus ou murs anciens devront faire l'objet d'une attention particulière. En cas de largeur insuffisante, l'élargissement ne sera autorisé que sous réserve d'une reconstruction des talus ou murs en pierres de pays locales, à l'image de ceux existants.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les portails et accès des propriétés privées sur les pistes et voies cyclables sont interdits sauf pour cause

d'enclave ou d'impossibilité absolue d'assurer une desserte par un autre accès. Cette exception ne pourra être mise en œuvre que dans la limite d'un seul accès véhicule par unité foncière.

C.1.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, ainsi que des passages aménagés sur fonds voisins, devront permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères. Leur largeur devra donc avoir au moins 3 mètres d'emprise lorsqu'elles desservent 1 logement et 4 mètres jusqu'à trois habitations. Pour quatre habitations et plus, cette largeur est portée à 5 mètres d'emprise pour les voies à sens unique, 6 mètres d'emprise pour les voies à double sens. Elles devront permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 mètres d'une façade de la construction. Ces dimensions pourront être modulées si une impossibilité technique empêchait le maintien de cette largeur, sur une longueur n'excédant pas dix mètres.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter l'écoulement naturel des eaux sur les voies adjacentes.

Pour les impasses à créer desservant jusqu'à 3 habitations, il pourra être toléré un simple dispositif de retournement permettant de repartir en marche avant. A partir de 4 habitations, les voies en impasse à créer ou à prolonger devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément par la création d'une palette de retournement et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

La largeur minimale d'emprise des voies à créer desservant plus de 3 logements est fixée à :

- ✦ 5 mètres pour les voies à sens unique
- ✦ 6 mètres pour les voies à double sens.

Ces dimensions pourront être modulées si une impossibilité technique empêchait le maintien de cette largeur, sur une longueur n'excédant pas dix mètres.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Pour les secteurs concernés par une OAP, la largeur de la voie pourra être différente des règles ci-dessus lorsque la voie d'accès prévue dans l'OAP ne peut satisfaire à ces contraintes. Ceci afin de permettre d'accéder à l'OAP par une voie de dimension suffisante c'est-à-dire 3 mètres pour une circulation à sens unique. Les voiries ou impasses existantes qui ne répondent pas à ces dispositions ne permettront pas la création d'accès supplémentaires à la voie ou à l'impasse en cas de création de nouveaux logements.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.1. Eau potable

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

La création de tout nouveau forage est soumise à autorisation.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans les zones rouges et bleues définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, est imposée la mise en place d'un clapet anti-retour pour les évacuations privatives. Les travaux de réduction de la vulnérabilité des biens

soumis à une vulnérabilité élevée sont autorisés (cas de la création d'une zone refuge, rehaussement de plancher, circuits électriques etc.).

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

La qualité des eaux pluviales déversées devra être telle qu'elles ne soient pas susceptibles d'affecter les milieux naturels.

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

C.2.4. Réseaux souples

La création, l'extension, le remplacement, le renforcement des réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

C.2.5. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEq

Il s'agit des secteurs urbanisés ayant vocation à accueillir des équipements publics ou d'intérêt général comprenant notamment les services techniques municipaux ainsi qu'une aire d'accueil des camping-cars.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les zones bleues et rouges définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, reportées pour information au règlement graphique, les constructions sont, en outre du présent règlement, soumises aux prescriptions du PPRL pouvant aller jusqu'à l'interdiction nonobstant toute disposition permissive.

A.1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdites les destinations de construction suivantes :

- + Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- + Les constructions à destination d'habitation à l'exception des logements de fonction destinés au gardiennage des équipements existants dans la zone,
- + Les constructions à destination de commerce et activité de service,
- + Les constructions à destination d'industrie, entrepôt, bureau et centre de congrès et d'exposition.

Sont interdits les usages et activités suivants :

- + L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- + La construction d'éoliennes à usage privé,
- + L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées,
- + Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2,
- + Les antennes radio à ondes courtes sur pylônes, à usage privé.

A.2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les destinations de constructions suivantes :

- + Les constructions ou installations à destination d'équipements collectifs et services publics dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- + Les logements de fonction destinés au gardiennage des équipements existants dans la zone,
- + Les constructions à usage de garage ou de dépendance si elles sont liées et nécessaires aux constructions et activités existantes et autorisées dans la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et activités suivants :

- + Le stockage extérieur et le dépôt de matériaux, de combustible, de ferraille, matériaux de construction pour l'usage des ateliers municipaux.
- + Le stationnement de caravanes et camping-cars sur l'aire de stationnement prévue à cet effet.
- + Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdite à l'article A.1, de travaux d'intérêt général, à condition qu'ils respectent la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, ou de travaux de défense contre la mer.
- + Les travaux de réduction de la vulnérabilité des constructions soumises à un aléa élevé au titre du PPRL (création d'une zone refuge, rehaussement de plancher, circuits électriques etc...),
- + Les antennes relais de téléphonie mobile sur pylônes.

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine paysager et/ou environnemental (boisements) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre de l'article L151-19° du Code de l'urbanisme.

A.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B.1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions en bordure de voies et emprises publiques ou privées

- ✦ Aux abords de la RD 38, les constructions pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...). Elles devront être implantées à l'alignement ou en recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- ✦ Aux abords des autres voies publiques ou privées, les constructions et installations nouvelles devront être implantées partiellement ou totalement à l'alignement, ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement, afin de favoriser la création d'un paysage urbain.

Les murs écran devront être implantés avec un recul minimal de 2 mètres. Ils ne devront pas dépasser 3 mètres de long et seront limités à 1,80 mètre de hauteur. Au-delà de cette longueur, ils seront obligatoirement remplacés par des végétaux.

Pour des raisons de sécurité, le long des voies dont la largeur est inférieure à 6 mètres, il pourra être exigé un retrait des constructions de 3 mètres par rapport à l'alignement. Dans les carrefours à l'angle de deux voies, pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé un retrait minimal des constructions de 5 mètres par rapport à l'alignement.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être édifiées en respectant un retrait minimal par rapport aux limites séparatives tel que : $L > H/2$ (avec L étant égale à la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Un volume situé en limite séparative devra disposer d'un angle au minimum de 75° par rapport à la limite séparative.

Les implantations en limite séparative ne devront pas avoir un impact sur l'ensoleillement des constructions voisines.

D'autres implantations pourront être admises ou imposées pour les extensions des constructions ne respectant pas les règles ci-dessus, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé.

B.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. Elle est mesurée à partir de la côte du 1^{er} plancher habitable définie par le PPRL de l'île de Noirmoutier dans les zones rouges et bleues soumises au risque de submersion marine. Lorsque la construction est implantée en limite séparative, des décrochés de toiture, supérieurs ou inférieurs à la hauteur initiale, sont imposés, selon la dimension de la façade indiquée ci-dessous.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions devra s'adapter au profil du terrain existant. Les constructions à toitures mono-pentes accolées à une autre construction, ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout de toiture de la construction principale, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 3,80 mètres.

Au-dessus de la hauteur maximale autorisée mesurée à l'égout des toitures, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- à l'extension, la rénovation ou la réhabilitation de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, dépassant les hauteurs admises ci-dessus, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B.2.2. Aspect des constructions

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie ; leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction (cf. article 17 des dispositions générales).

Pour les équipements collectifs et services publics, des adaptations pourront être apportées aux règles ci-après, si le projet architectural le justifie.

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.

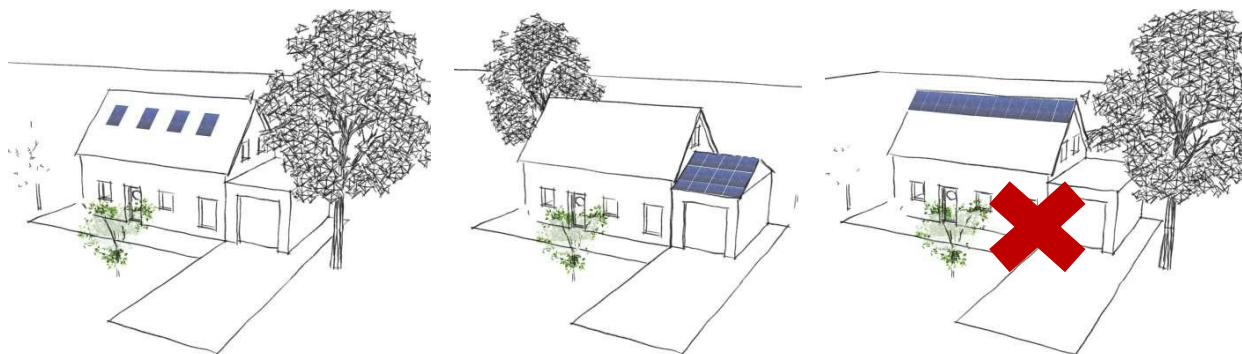
La protection des angles de construction dans des matériaux d'aspect plastique est interdite.

Les panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront intégrés dans les toitures. Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une attention particulière visant à leur intégration harmonieuse à l'architecture traditionnelle (une attention particulière devra être portée à l'aspect des matériaux utilisés) et discrète.

Le recours aux tuiles traditionnelles d'aspect terre cuite à énergie solaire est recommandé.

Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture
- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



Les pompes à chaleur, chauffe-eaux solaires ainsi que les climatiseurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

Enfin, sont interdits les marquises, loggias, stores bannes, pergolas et balcons sur toute façade et pignon visibles depuis l'espace public.

1 – Maçonneries

Les maçonneries seront uniformément enduites et/ou peintes en blanc (proche du RAL 9003) sauf pour les murs en pierre de pays. Un seul mur écran sera autorisé par unité foncière.

Les murets devront être enduits sur leurs deux faces.

Les maçonneries de pierres devront obligatoirement avoir l'aspect et la couleur de la pierre de pays locale.

Les enduits grattés ou à gros relief sont interdits. Les enduits devront être dressés à la truelle.

Les bardages métalliques de couleur sombre sont autorisés.

Les escaliers extérieurs seront réalisés en aspect maçonnerie enduite et/ou peinte en blanc ou en pierres présentant l'aspect des pierres de pays locales. Ils seront implantés soit le long d'une façade soit en limite séparative (Cf. préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier reportée en annexe).



Source : Plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier »

2 – Toitures

Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pentes (25 à 37%), le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Cette règle ne s'impose pas aux petits bâtiments pouvant se situer en appentis contre une autre construction sans jamais la dépasser.

Elles pourront être réalisées en tuiles, en tôle métallique ou en fibrociment d'aspect tuiles (ou autres matériaux d'aspect similaires) de teinte naturelle, noire ou couleur tuile. Les toitures en plastique (transparent ou non), ou autres matériaux d'aspect similaire, sont interdites. Tout autre système d'étanchéité noir peut être autorisé.

3 – Sous-Sols

Les sous-sols et talutages sont interdits.

4 – Devantures commerciales

Non règlementé.

5 – Impostes

Non règlementé

B.2.3. Volumétrie

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti traditionnel.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non règlementé

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Non règlementé

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

B.3.4. Clôtures

Les clôtures devront être minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) devront être réalisées en maçonnerie ou matériau d'aspect similaire, enduite et d'un rendu blanc (proche du RAL 9003) sur toutes les faces. Elles seront chapotées ou non d'une tuile posée bout à bout pour les murs épais. Elles pourront également être réalisées en conservant l'aspect des pierres de pays. Toute fantaisie d'exécution et les parements sont interdits. Les clôtures en maçonnerie devront être enduites et peintes des deux côtés.

Dans tous les secteurs, des talus empierrés et plantés à l'image des « Trères » traditionnels pourront être réalisés

Les clôtures d'aspect préfabriqué, plaques de béton ou mobilisant des matériaux modernes (aspect lamelles de bois, PVC de couleur ou non...), sont interdites.

Les mélanges de matériaux sont interdits.

Dans les zones rouges et bleues du PPRL de l'île de Noirmoutier, des prescriptions spécifiques relatives aux clôtures s'imposent.

Hors site patrimonial remarquable, les portails et portillons, seront soit peints de la même teinte que les volets de l'habitation ou du portail de garage, soit blancs.

Les clôtures sur les voies et emprises publiques ou privées :

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,40 mètre (y compris les rehausses).

La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale devra être calculée afin de tenir compte de la déclivité de la rue.

Sont interdits en clôture : la brande, les claustras, les coupe-vents, le PVC brillant, les canis, lambris, ganivelles et voliges. Un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement.

Les clôtures sous forme de talus empierrés et plantés à l'image des « Trères » traditionnels ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1 mètre.

Les clôtures végétales seront autorisées à condition de ne pas dépasser 1,40 mètre de hauteur.

La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée de la clôture et leur retrait par rapport à la voie sera identique à celui du mur. Les piliers de portail seront réalisés avec les mêmes matériaux que le mur.

Lorsque la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures sur les voies et emprises publiques ou privées et les clôtures en limites séparatives, depuis l'alignement jusqu'au droit de la façade de la construction, seront traitées soit de manière homogène soit pour le raccordement avec le mur sur rue, un plan incliné sera préconisé avec une pente identique à celle de la toiture.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Un mur et/ou un grillage (doublé ou non de plantations) d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé. Dans le cas de murs de clôture d'une hauteur de 1,80 mètre et si la longueur dépasse 20 mètres, il pourra être rythmé d'un grillage ou d'un mur d'une hauteur inférieure. La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée.

La brande pourra être autorisée en limite séparative et est préconisée en limite de zone naturelle.

Dans tous les secteurs, pourront également être autorisés des talus empierrés et plantés comme les « Trères » traditionnels. Leur hauteur (hors plantation) n'excédera pas 1 mètre. Pour le raccordement avec le mur de clôture sur rue, un plan incliné sera préconisé avec une pente identique à celle de la toiture.

Réhausse de murs :

Sont interdits en réhausse : les matériaux d'aspect brande, claustras, coupe-vents en toiles plastique ou non, PVC brillant, canis, lambris et voliges. Un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement urbain et paysager.

B.4. Stationnement

Non réglementé.

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

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.

Les accès devront respecter l'écoulement naturel des eaux sur la voie publique et sur les voies adjacentes.

Le projet pourra être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou de l'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.

Un seul accès sera autorisé par unité foncière, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif. En cas de division foncière ou en cas de lotissement, le nombre d'accès directs sur les voies publiques ou privées sera limité pour des raisons de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La création des accès est soumise à l'avis du gestionnaire

Les chemins bordés de talus ou murs anciens devront faire l'objet d'une attention particulière. En cas de largeur insuffisante, l'élargissement ne sera autorisé que sous réserve d'une reconstruction des talus ou murs en pierres de pays locales, à l'image de ceux existants.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les portails et accès des propriétés privées sur les pistes et voies cyclables sont interdits sauf pour cause d'enclave ou d'impossibilité absolue d'assurer une desserte par un autre accès. Cette exception ne pourra être mise en œuvre que dans la limite d'un seul accès véhicule par unité foncière.

C.1.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, ainsi que des passages aménagés sur fonds voisins, devront permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères. Leur largeur devra donc avoir au moins 3 mètres d'emprise lorsqu'elles desservent 1 logement et 4 mètres jusqu'à trois habitations. Pour quatre habitations et plus, cette largeur est portée à 5 mètres d'emprise pour les voies à sens unique, 6 mètres d'emprise pour les voies à double sens. Elles devront permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 mètres d'une façade de la construction. Ces dimensions pourront être modulées si une

impossibilité technique empêchant le maintien de cette largeur, sur une longueur n'excédant pas dix mètres.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter l'écoulement naturel des eaux sur les voies adjacentes.

Pour les impasses à créer desservant jusqu'à 3 habitations, il pourra être toléré un simple dispositif de retournement permettant de repartir en marche avant. A partir de 4 habitations, les voies en impasse à créer ou à prolonger devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément par la création d'une palette de retournement et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

La largeur minimale d'emprise des voies à créer desservant plus de 3 logements est fixée à :

- ✦ 5 mètres pour les voies à sens unique
- ✦ 6 mètres pour les voies à double sens.

Ces dimensions pourront être modulées si une impossibilité technique empêchant le maintien de cette largeur, sur une longueur n'excédant pas dix mètres.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Les voiries ou impasses existantes qui ne répondent pas à ces dispositions ne permettront pas la création d'accès supplémentaires à la voie ou à l'impasse en cas de création de nouveaux logements.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.1. Eau potable

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

La création de tout nouveau forage est interdite.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans les zones rouges et bleues définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, est imposée la mise en place d'un clapet anti-retour pour les évacuations privatives.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

La qualité des eaux pluviales déversées devra être telle qu'elles ne soient pas susceptibles d'affecter les milieux naturels.

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

C.2.4. Réseaux souples

La création, l'extension, le remplacement, le renforcement des réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

C.2.5. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone **Ue** correspond à une zone urbaine recouvrant des activités économiques et permettant leur extension limitée.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les zones bleues et rouges définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, reportées pour information au règlement graphique, les constructions sont, en outre du présent règlement, soumises aux prescriptions du PPRL pouvant aller jusqu'à l'interdiction nonobstant toute disposition permissive.

A.1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Est interdite toute destination de construction autres que celles décrites à l'article A.2, dont notamment :

- + Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- + Les constructions à destination d'habitation,
- + Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,

Est interdit tout usage et activité autres que ceux décrits à l'article A.2, dont notamment :

- + La construction d'éoliennes à usage privé et d'antennes sur pylônes,
- + L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- + Le camping et le caravanage sous quelle forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- + L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées,
- + Le stationnement de caravanes et camping-cars visibles depuis l'espace public et sur une durée supérieure à 3 mois par an.
- + Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2.
- + Les dépôts de ferrailles, de déchets (coquilles...), de vieux véhicules et de tous biens de consommation ainsi que leur stockage lorsque celui-ci n'est pas rendu nécessaire par l'activité du marais,
- + Les antennes relais de téléphonie mobile sur pylônes et antennes radio à ondes courtes sur pylônes, à usage privé.

Dans la bande littorale des 100 mètres (article L.121-16 du Code de l'urbanisme) sont interdits :

- + Les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L.121-17 du Code de l'urbanisme).

A.2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

Sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont autorisés :

- + Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général,
- + La rénovation, la réhabilitation et la reconstruction dans un volume identique, des constructions détruites par un sinistre, à l'exception des sinistres générés par une submersion ou une érosion, sous réserve que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas modifiées.
- + La rénovation et l'extension des constructions existantes lorsqu'elles sont liées et nécessaires à une activité économique isolée existante dans la zone et à condition :
 - Qu'elles ne dépassent pas 20% de la surface de plancher de la construction existante dans

- une limite de 50m² d'emprise au sol,
- Que la construction comporte une zone refuge,
- Et qu'elle ne donne pas lieu à création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil.

Sont autorisées sous conditions les usages et activités suivants :

- + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.
- + Les travaux de réduction de la vulnérabilité des constructions soumises à un aléa élevé au titre du PPRL (création d'une zone refuge, rehaussement de plancher, circuits électriques etc...).
- + Le stationnement de caravanes et camping-cars (« en garage mort ») dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou non visibles depuis l'espace public.

Dans la bande littorale des 100 mètres (article L.121-16 du Code de l'urbanisme), sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, ne sont autorisés que :

- + Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau en application de l'article L121-17 du Code de l'urbanisme ;
- + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.
- + Les travaux de réduction de la vulnérabilité des constructions soumises à un aléa élevé au titre du PPRL (création d'une zone refuge, rehaussement de plancher, circuits électriques etc...).

A.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B.1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée en retrait de 15 mètres par rapport à l'axe des différentes voies tel que représenté au règlement graphique.

Aux abords de la RD95 et de la RD948, les constructions pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...). Aux abords de la RD 948, les constructions devront être implantées en recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et murs écran pourront être édifiés en respectant un retrait minimal par rapport aux limites séparatives tel que : $L > H/2$ (avec L étant égale à la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans tous les secteurs, une implantation en limite séparative est permise (voir article B.1.3 ci-dessous).

Un volume situé en limite séparative devra disposer d'un angle au minimum de 75° par rapport à la limite séparative.

3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

B.1.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.

B.1.3. Hauteur des constructions

Les constructions n'excéderont pas une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout. Lorsque la construction est implantée en limite séparative, des décrochés de toiture, supérieurs ou inférieurs à la hauteur initiale, sont imposés, selon la dimension de la façade indiquée ci-dessous.

Les constructions à toitures mono-pentes accolées à une autre construction, ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout de toiture de la construction principale, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 3,80 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- à l'extension, la rénovation ou la réhabilitation de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, dépassant les hauteurs admises ci-dessus, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Au sein d'un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures existantes. La volumétrie et l'aspect des constructions devront respecter un principe de simplicité.

B.2.2. Aspect des constructions

L'aspect des constructions devra être compatible avec le caractère général de la zone et en harmonie avec le paysage environnant. Les principes suivants devront être respectés :

- ✦ Simplicité des formes
- ✦ Harmonie des volumes
- ✦ Harmonie des couleurs (cf. article 17 des dispositions générales)

Les constructions pourront être traitées avec les matériaux les plus adaptés à l'usage de la construction,

sous réserve que :

- ✦ Les principes précités soient respectés ;
- ✦ La construction présente une harmonie dans le type de matériaux utilisés,
- ✦ La couleur des matériaux soit neutre ou blanche ou sombre (les couleurs sombres viseront à rappeler les couleurs traditionnelles des salorges).

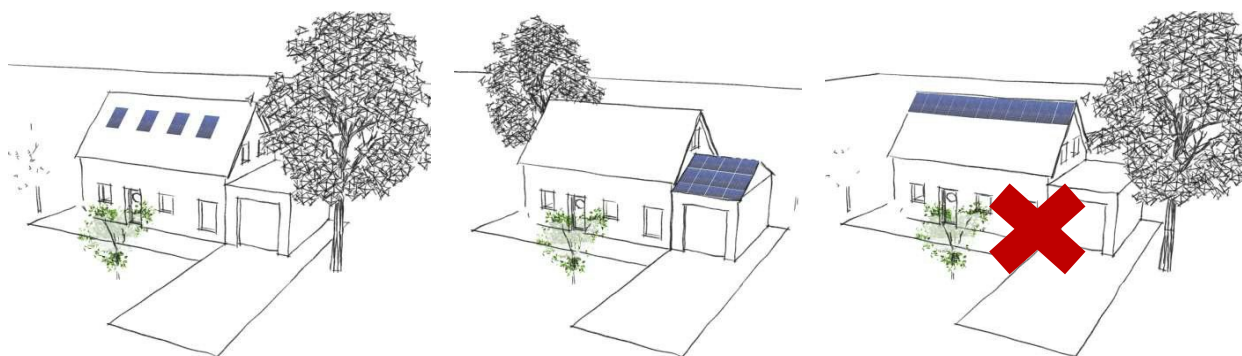
Les constructions seront en maçonnerie, bardage bois, tôle ou autres matériaux d'aspect similaire, de couleur sombre traditionnelle.

Les extensions des constructions existantes admises seront composées en harmonie avec le bâti principal. 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, 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 intégrés dans les toitures. Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une attention particulière visant à leur intégration harmonieuse à l'architecture traditionnelle (une attention particulière devra être portée à l'aspect des matériaux utilisés) et discrète.

Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture
- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



Les pompes à chaleur, chauffe-eaux solaires ainsi que les climatiseurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

Enfin, sont interdits les marquises, loggias, stores bannes, pergolas et balcons sur toute façade et pignon visibles depuis l'espace public.

1 – Maçonneries

Non réglementé.

2 – Enseignes

Se référer au règlement enseignes / pré-enseignes.

Les informations publicitaires liées aux activités autorisées dans la zone sont permises. Les enseignes publicitaires doivent être de dimensions raisonnables, en proportion avec le bâtiment, de préférence en bois peint ou panneaux de ferronnerie (ou autres matériaux d'aspect similaire) et lettres de teinte non criardes. Est exclue toute inscription en plastique ou matériau d'aspect similaire. L'emplacement de l'enseigne doit tenir compte de l'architecture du bâtiment. Les totems sont interdits.

B.2.3. Volumétrie

Les constructions devront avoir une volumétrie simple.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Non réglementé.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

B.3.1. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

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

B.3.2. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU.

B.3.3. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,40 mètre (y compris les rehausses). La hauteur maximale devra être calculée afin de tenir compte de la déclivité de la rue. Les clôtures en limites séparatives ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,80 mètre (y compris les rehausses).

La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée.

Afin de préserver les perspectives visuelles, les clôtures devront être végétales, doublées ou non d'un grillage rigide vert, et étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal. Le

cas échéant, la couleur du grillage devra être adaptée à l'environnement. Un soubassement de 20 centimètres pourra être autorisé. Les piliers de portail devront être réalisés avec des matériaux similaires à ceux utilisés pour les clôtures et le portail ou en maçonnerie enduite et peinte en blanc. Les clôtures en maçonnerie devront être enduites et peintes des deux côtés.

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives, seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée. Les clôtures devront être munies d'un dispositif d'évacuation de l'eau en partie basse.

Rappel : il est interdit de planter, et de maintenir les plantes invasives telles que le Baccharis, les Griffes de sorcières, l'Herbe de la pampa, La Renouée du Japon et la Jussie (cf. annexe n°2).

B.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il sera recherché au maximum le recours à des revêtements perméables en dehors des zones de manutention.

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

Tout accès pourra être refusé 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.

Tout terrain enclavé sera 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.

Toute autorisation pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des usagers de 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.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment lorsqu'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Un seul accès sera autorisé par unité foncière, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif. En cas de division foncière ou en cas de lotissement, le nombre d'accès directs sur les voies publiques ou privées sera limité pour des raisons de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront être autorisées uniquement sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne occasionnée pour la circulation sera la moindre. Si possible, devra également être privilégiée la création d'accès hors voie ou piste cyclable. Ces accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres. La création des accès est soumise à l'avis du gestionnaire

C.1.2. Voirie

Les voiries ou impasses existantes qui ne répondent pas à ces dispositions ne permettront pas la création d'accès supplémentaires à la voie ou à l'impasse en cas de création de nouveaux logements.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, ainsi que des passages aménagés sur fonds voisins, devront permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères. Leur largeur devra donc avoir au moins 3 mètres d'emprise lorsqu'elles desservent 1 logement et 4 mètres jusqu'à trois habitations. Pour quatre habitations et plus, cette largeur est portée à 5 mètres d'emprise pour les voies à sens unique, 6 mètres d'emprise pour les voies à double sens. Elles devront permettre aux véhicules du service incendie de parvenir

à moins de 8 mètres d'une façade de la construction. Ces dimensions pourront être modulées si une impossibilité technique empêchait le maintien de cette largeur, sur une longueur n'excédant pas dix mètres.

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. Elles devront également respecter l'écoulement naturel des eaux sur le terrain.

C.2. Desserte par les réseaux

C.2.1. Eau potable

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

La création de tout nouveau forage est interdite.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Une étude de filière alors être réalisée par un bureau d'études et validée par la Communauté de communes conformément au règlement de service.

Dans les zones rouges et bleues définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, est imposée la mise en place d'un clapet anti-retour pour les évacuations privatives.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités, dans le sol, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les toilettes sèches étanches sont autorisées.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, devront être réalisés les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain. La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

La qualité des eaux pluviales déversées devra être telle qu'elle ne sera pas susceptible d'affecter les milieux naturels.

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

C.2.4. Réseaux souples

La création, l'extension, le remplacement et le renforcement des réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

C.2.5. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation devra être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPORT

La zone Uport correspond au périmètre du Port de Morin sous transfert de gestion et destinée à accueillir les équipements nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du port ainsi que les équipements publics qui y sont liés dans le cadre de la convention de gestion.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A.1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Est interdite toute destination de construction autres que celles décrites à l'article A.2, dont notamment :

- + Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- + Les constructions à destination d'habitation à l'exception des logements de fonction destinés à la surveillance portuaire,
- + Les constructions à destination de commerce et activité de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire incompatibles avec l'habitat riverain en raison de leurs nuisances à l'exception des activités liées au port et indispensables au fonctionnement du port.
- + Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- + Les salles d'art et de spectacles,
- + Les autres équipements recevant du public.

Est interdit tout usage et activité autres que ceux décrits à l'article A.2, dont notamment :

- + L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- + La construction d'éoliennes à usage privé,
- + La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, mobile-homes, camping-cars ainsi que les parcs résidentiels de loisirs L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées,
- + Le stationnement de caravanes et camping-cars, y compris temporaire en mode hébergement.
- + Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2.
- + Le stockage extérieur et dépôt de tout combustible, ferraille, déchets, voitures et bateaux sous forme d'épaves ou matériaux sauf pour les besoins propres aux activités portuaires existantes dans la zone,
- + Les antennes relais de téléphonie mobile sur pylônes et antennes radio à ondes courtes sur pylônes, à usage privé.

A.2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les destinations de constructions suivantes :

- + Les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux et bureaux accueillant des administrations publiques et assimilés liées aux activités portuaires présentes sur le site : capitainerie, service technique, aire de carénage, sanitaire, poste de secours, accueil des plaisanciers,...

Sont autorisés sous conditions les usages et activités suivants :

- + Les parkings et aires de stationnement liés au nautisme.
- + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer,
- + La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique
- + Les constructions liées aux pratiques de loisirs, de détente et de tourisme liées à la mer (telles que la thalasso-thermie...).

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B.1. Volume et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

Non réglementé.

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé.

B.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, autre que celles interdites précédemment (A.1), est fixée à 7 mètres au faîtage. Lorsque la construction est implantée en limite séparative, des décrochés de toiture, supérieurs ou inférieurs à la hauteur initiale, sont imposés, selon la dimension de la façade indiquée ci-dessous.

Au-dessus de la hauteur maximale autorisée mesurée au faîtage des toitures, ne peuvent être réalisés que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les constructions à toitures mono-pentes accolées à une autre construction, ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout de toiture de la construction principale.

La hauteur des garages, abris de jardin et ateliers ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage des toitures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- à l'extension, la rénovation ou la réhabilitation de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, dépassant les hauteurs admises ci-dessus, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté 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.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.2. Aspect des constructions

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie ; leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction (cf. article 17 des dispositions générales).

Pour les équipements collectifs et services publics, des adaptations pourront être apportées aux règles ci-

après, si le projet architectural le justifie.

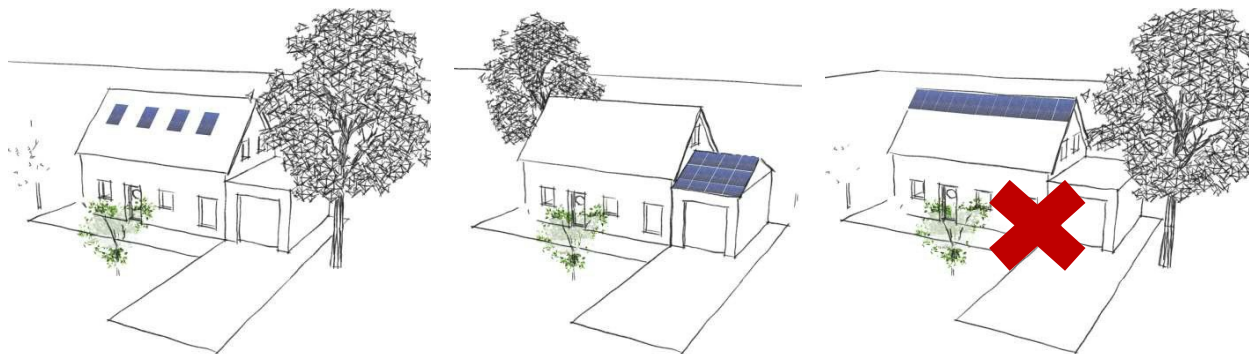
Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci, aussi bien en hauteur, en pente de toiture, en rythme de percements (tout en se donnant la possibilité de recourir à des techniques contemporaines), en couleurs des parements de façades ainsi qu'en matériaux de couverture.

La protection des angles de construction dans des matériaux d'aspect plastique est interdite.

Les panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront intégrés dans les toitures. Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une attention particulière visant à leur intégration harmonieuse à l'architecture traditionnelle (une attention particulière devra être portée à l'aspect des matériaux utilisés) et discrète. Le recours aux tuiles traditionnelles d'aspect terre cuite à énergie solaire est recommandé.

Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture
- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



Les pompes à chaleur, chauffe-eaux solaires ainsi que les climatiseurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

Enfin, sont interdits les marquises, loggias, pergolas et balcons sur toute façade et pignon visibles depuis l'espace public.

1 – Maçonneries

Les maçonneries seront uniformément enduites et/ou peintes en blanc (proche du RAL 9003) sauf pour les murs en pierre de pays. Un seul mur écran sera autorisé par unité foncière. Sur le bâtiment principal, les ouvertures pourront être encadrées par un bandeau d'une vingtaine de centimètres uniquement dans la gamme des gris ou des beiges. Il pourra être réalisé un bandeau de soubassement d'une teinte allant du gris au noir.

L'isolation par l'extérieur est permise sous réserve d'une finition en enduit peint et ou teinté en blanc (proche du RAL 9003).

Les murets devront être enduits sur leurs deux faces.

Les maçonneries de pierres devront obligatoirement avoir l'aspect et la couleur de la pierre de pays locale.

Les enduits grattés ou à gros relief sont interdits. Les enduits devront être dressés à la truelle.

Les escaliers extérieurs seront réalisés en aspect maçonnerie enduite et/ou peinte en blanc ou en pierres présentant l'aspect des pierres de pays locales. Ils seront implantés soit le long d'une façade soit en limite séparative (Cf. préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier reportée en annexe).



Source : Plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier »

2 – Toitures

Pour les constructions principales, les toitures devront être à deux pentes. La pente de la couverture traditionnelle est de l'ordre de 33%, mais elle pourra être comprise entre 30 et 37%. Le faîtage devra être centré, 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. Les toitures terrasses sont interdites. Seuls des toits terrasses de petites dimensions, non accessibles, et servant de liaison entre des volumes créés pourront être autorisés.

Les couvertures seront soit en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou tuiles canal classiques ou canal mécanique (c'est-à-dire une courante et une couvrante ronde), soit en tuiles plates, losangées. Elles seront de teinte claire ou mélangées. Les tuiles uniformément rouges ou brunes sont prohibées. Les tuiles mécaniques plates sont interdites, sauf en cas d'extension ou de réfection de bâtiment existant couvert par ce type de matériau.

Les couvertures en ardoise ou matériau d'aspect similaire, pourront être autorisées dans le cas d'une reconstruction après sinistre ou de l'extension d'une construction dont la couverture présente l'aspect de l'ardoise. Dans ce cas, la pente de la toiture n'est pas limitée.

Les toitures en aspect tôle, fibrociment ou matériaux composite sont interdites.

Le faîtage des toitures sera scellé au mortier.

Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne). Ils seront constitués d'une tuile d'égout courante ronde en saillie sur une corniche soit en maçonnerie enduite, en pierre ou en brique, ou autres matériaux d'aspect similaire. La tuile couvrante, en un ou deux éléments, sera pigeonnée au mortier. La tuile de rive doit se terminer avec une tuile couvrante ronde sans tuile à rabat. Les débordements de toitures en pignons sont interdits.

Une souche de cheminée rectangulaire, en aspect maçonnerie ou brique, sera exigée par logement, dans le prolongement d'un des pignons du bâtiment principal et dans l'axe du faîtage avec rive apparente. Une implantation décalée d'une largeur d'environ deux tuiles sera autorisée sur justificatif technique. Elle devra être conforme aux dimensions réglementaires et comporter une collerette en partie haute (se reporter aux préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier » et aux dispositions générales). En cas d'étage, il sera exigé sur un des pignons une souche de cheminée. Si une obligation technique fait que la cheminée doit être implantée au centre (sens faîtage) une deuxième cheminée devra être implantée dans le prolongement du pignon le plus éloigné de la première cheminée.



Source : Plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier »

Il est recommandé de privilégier les gouttières non visibles depuis l'espace public. Les gouttières sur rue sont néanmoins admises pour la récupération des eaux pluviales sous réserve de recourir à des matériaux métalliques d'aspect zinc.

3– Sous-Sols

Les sous-sols et talutages sont interdits.

4 – Vérandas et verrières

Non autorisées

5 – Devantures commerciales

Les devantures commerciales ou les devantures pour les locaux d'accueil du public, doivent respecter le volume et l'architecture de la construction à laquelle elles sont intégrées et ne pas créer d'impact visuel dominant l'aspect architectural d'ensemble. Sont autorisés les matériaux d'aspect naturels (tels que le bois ou la pierre de pays), l'aluminium et le verre ainsi que les matériaux d'aspects similaires.

Les informations publicitaires liées aux activités autorisées dans la zone et conformes à la réglementation sur les enseignes et pré-enseignes sont permises. Les enseignes publicitaires doivent être de dimensions raisonnables, en proportion avec le bâtiment, de préférence en bois peint, panneaux de ferronnerie ou autres matériaux d'aspect similaire et lettres de teinte non criardes. Est exclue toute inscription en plastique ou matériau d'aspect similaire. L'emplacement de l'enseigne doit tenir compte de l'architecture du bâtiment. Les totems sont interdits.

6 – Impostes

Les marquises sont interdites.

B.2.3. Volumétrie

Les volumes seront simples.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, géothermie, aérothermie...).

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Non réglementé

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

Non réglementé

C.1.2. Voirie

Non réglementé

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.1. Eau potable

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

La création de tout nouveau forage est soumise à autorisation.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans les zones rouges et bleues définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, est imposée la mise en place d'un clapet anti-retour pour les évacuations privatives.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

La qualité des eaux pluviales déversées devra être telle qu'elles ne soient pas susceptibles d'affecter les milieux naturels.

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU.

C.2.4. Réseaux souples

La création, l'extension, le remplacement, le renforcement des réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

C.2.5. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPORT*

La zone Uport* correspond au périmètre du Port de Morin appartenant au domaine privé de la commune et destiné à accueillir les équipements nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du port et des activités liées à l'accueil des plaisanciers.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A.1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Est interdite toute destination de construction autres que celles décrites à l'article A.2, dont notamment :

- + Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- + Les constructions à destination d'habitation à l'exception des logements de fonction destinés à la surveillance portuaire,
- + Les constructions à destination de commerce et activité de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire incompatibles avec l'habitat riverain en raison de leurs nuisances à l'exception des activités liées au port.
- + Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- + Les salles d'art et de spectacles,
- + Les équipements sportifs.

Est interdit tout usage et activité autres que ceux décrits à l'article A.2, dont notamment :

- + L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- + La construction d'éoliennes à usage privé,
- + La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, mobile-homes, camping-cars ainsi que les parcs résidentiels de loisirs L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées,
- + Le stationnement de caravanes et camping-cars, y compris temporaire en mode hébergement.
- + Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2.
- + Le stockage extérieur et dépôt de tout combustible, ferraille, déchets, voitures et bateaux sous forme d'épaves ou matériaux sauf pour les besoins propres aux activités portuaires existantes dans la zone,
- + Les antennes relais de téléphonie mobile sur pylônes et antennes radio à ondes courtes sur pylônes, à usage privé.

A.2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les destinations de constructions suivantes :

- + Les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux et bureaux accueillant des administrations publiques et assimilés liées aux activités portuaires présentes sur le site : accueil des plaisanciers, sanitaires, conteneurs enterrés...

Sont autorisés sous conditions les usages et activités suivants :

- + Les containers et les structures légères démontables liées aux activités saisonnières.
- + Les parkings et aires de stationnement liés au nautisme.
- + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.
- + La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- + Les installations visant au développement de nouvelles technologies liées à la mer.

A.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B.1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1 Implantation des constructions

Non réglementé

B.1.2 Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au faîtage. Lorsque la construction est implantée en limite séparative, des décrochés de toiture, supérieurs ou inférieurs à la hauteur initiale, sont imposés, selon la dimension de la façade indiquée dans le tableau ci-dessus.

Au-dessus de la hauteur maximale autorisée mesurée au faîtage des toitures, ne peuvent être réalisés que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les constructions à toitures mono-pentes accolées à une autre construction, ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout de toiture de la construction principale.

La hauteur des garages, abris de jardin et ateliers ne pourra excéder 3,50 mètres de hauteur au faîtage des toitures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- à l'extension, la rénovation ou la réhabilitation de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, dépassant les hauteurs admises ci-dessus, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté 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.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.2. Aspect des constructions

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie ; leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction (cf. article 17 des dispositions générales).

Pour les équipements collectifs et services publics, des adaptations pourront être apportées aux règles ci-après, si le projet architectural le justifie.

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.

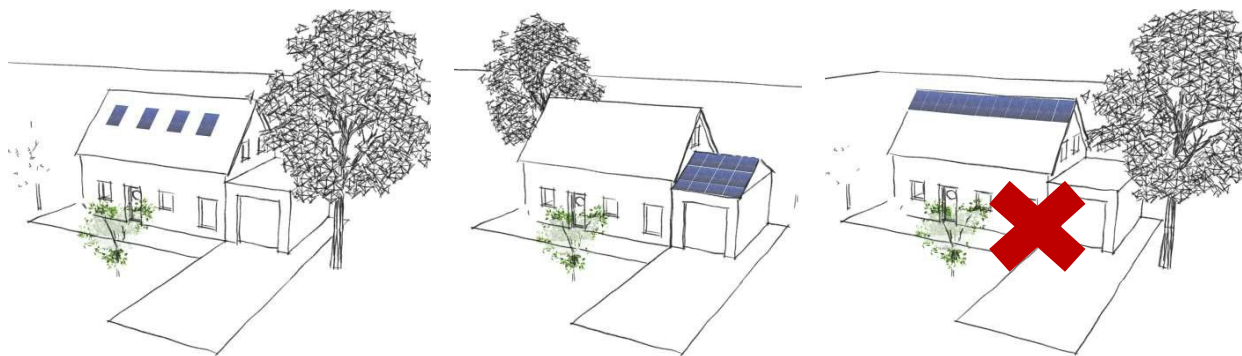
Par principe, les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale ou autres matériaux présentant l'aspect du parpaing enduit de couleur blanche ou celui de la pierre de pays, les parements sont interdits. Sinon, les annexes de moins de 12 m² pourront éventuellement être recouvertes de bois à clin ou autre matériau d'aspect similaire. Les annexes en aspect bois, avec toiture réalisée en aspect tuile ou aspect shingle, seront permises à la condition qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

La protection des angles de construction dans des matériaux d'aspect plastique est interdite.

Les panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront intégrés dans les toitures. Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une attention particulière visant à leur intégration harmonieuse à l'architecture traditionnelle (une attention particulière devra être portée à l'aspect des matériaux utilisés) et discrète. Le recours aux tuiles traditionnelles d'aspect terre cuite à énergie solaire est recommandé.

Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture
- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



Les pompes à chaleur, chauffe-eaux solaires ainsi que les climatiseurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

Enfin, sont interdits les marquises, loggias, pergolas et balcons sur toute façade et pignon visibles depuis l'espace public.

1 – Maçonneries

Les maçonneries seront uniformément enduites et/ou peintes en blanc (proche du RAL 9003) sauf pour les murs en pierre de pays. Un seul mur écran sera autorisé par unité foncière. Sur le bâtiment principal, les ouvertures pourront être encadrées par un bandeau d'une vingtaine de centimètres uniquement dans la gamme des gris ou des beiges. Il pourra être réalisé un bandeau de soubassement d'une teinte allant du gris au noir.

L'isolation par l'extérieur est permise sous réserve d'une finition en enduit peint et ou teinté en blanc (proche du RAL 9003).

Les murets devront être enduits sur leurs deux faces.

Les maçonneries de pierres devront obligatoirement avoir l'aspect et la couleur de la pierre de pays locale.

Les enduits grattés ou à gros relief sont interdits. Les enduits devront être dressés à la truelle.

Les escaliers extérieurs seront réalisés en aspect maçonnerie enduite et/ou peinte en blanc ou en pierres présentant l'aspect des pierres de pays locales. Ils seront implantés soit le long d'une façade soit en limite séparative (Cf. préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier reportée en annexe).



Source : Plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier »

2 – Toitures

Pour les constructions principales, les toitures devront être à deux pentes. La pente de la couverture traditionnelle est de l'ordre de 33%, mais elle pourra être comprise entre 25 et 37%. Le faîtage devra être centré, 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. Les toitures terrasses sont interdites. Seuls des toits terrasses de petites dimensions, non accessibles, et servant de liaison entre des volumes créés pourront être autorisés.

Les couvertures seront soit en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou tuiles canal classiques ou canal mécanique (c'est-à-dire une courante et une couvrante ronde), soit en tuiles plates, losangées. Elles seront de teinte claire ou mélangées. Les tuiles uniformément rouges ou brunes sont prohibées. Les tuiles mécaniques plates sont interdites, sauf en cas d'extension ou de réfection de bâtiment existant couvert par ce type de matériau.

Les couvertures en ardoise ou matériau d'aspect similaire, pourront être autorisées dans le cas d'une reconstruction après sinistre ou de l'extension d'une construction dont la couverture présente l'aspect de l'ardoise. Dans ce cas, la pente de la toiture n'est pas limitée.

Les toitures en aspect tôle, fibrociment ou matériaux composite sont interdites.

Le faîtage des toitures sera scellé au mortier.

Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne). Ils seront constitués d'une tuile d'égout courante ronde en saillie sur une corniche soit en maçonnerie enduite, en pierre ou en brique, ou autres matériaux d'aspect similaire. La tuile couvrante, en un ou deux éléments, sera pigeonnée au mortier. La tuile de rive doit se terminer avec une tuile couvrante ronde sans tuile à rabat. Les débordements de toitures en pignons sont interdits.

Une souche de cheminée rectangulaire, en aspect maçonnerie ou brique, sera exigée par logement, dans le prolongement d'un des pignons du bâtiment principal et dans l'axe du faîtage avec rive apparente. Une implantation décalée d'une largeur d'environ deux tuiles sera autorisée sur justificatif technique. Elle devra être conforme aux dimensions réglementaires et comporter une collerette en partie haute (se reporter aux préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier » et aux dispositions générales). En cas d'étage, il sera exigé sur un des pignons une souche de cheminée. Si une obligation technique fait que la cheminée doit être implantée au centre (sens faitage) une deuxième cheminée devra être implantée dans le prolongement du pignon le plus éloigné de la première cheminée.



Source : Plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier »

Il est recommandé de privilégier les gouttières non visibles depuis l'espace public. Les gouttières sur rue sont néanmoins admises pour la récupération des eaux pluviales sous réserve de recourir à des matériaux métalliques d'aspect zinc.

Les noues visibles de l'espace public sont interdites.

Les vérandas, les entrées et les annexes de moins de 12 m² pourront déroger à la règle générale sur les toitures

3 – Percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges. Les ouvertures plus larges que hautes seront interdites lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. Les baies de grande largeur pourront être autorisées à condition :

- Soit de ne pas être visibles depuis l'espace public et d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade,
- Soit de constituer une vitrine associée à une activité de commerce et artisanat, de service ou d'équipement d'intérêt collectif ou service public.

La hauteur des linteaux devra être réduite au maximum (entre 40 et 80 centimètres environ de l'égout de toiture). Exceptionnellement, pour les châssis de petites dimensions, des hauteurs de linteaux différentes pourront être autorisées.

La hauteur des fenêtres sera comprise entre 1,5 et 2 fois sa largeur. Les petites ouvertures pourront être plus carrées.

Les vérandas, les verrières et les annexes de moins de 12 m² ne sont pas concernées par les règles précitées.

Les appuis de fenêtre ne seront pas en saillie, ni recouverts d'un carrelage et devront être d'aspect maçonné.

Les baies vitrées sont interdites en étage.

En cas d'étage, les percements seront disposés en cohérence avec ceux du rez-de-chaussée. Les châssis de toit de petite taille (dimensions maximales : largeur de 0,78 mètre et hauteur de 0,98 mètre) devront demeurer l'exception. En tout état de cause, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et ne seront pas saillants sur le toit.

Les œils-de-bœuf sont interdits, sauf dans l'hypothèse de la rénovation d'une construction existante lorsque le style architectural l'impose.

4 – Menuiseries

Les menuiseries vitrées, visibles de la rue, devront comporter des petits bois. Les petits bois devront respecter les caractéristiques traditionnelles conformément aux préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier ». Cette règle ne s'applique pas aux vitrines à vocation commerciale, de service ou d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Les volets, les portes d'entrée et de service et les portails de garages seront obligatoirement peints de la même teinte. Les ferrures seront de forme simple et peintes de la même teinte que le volet. Les teintes des ouvertures respecteront celles indiquées dans « les dispositions générales » du présent règlement. La couleur blanche sera uniquement autorisée pour les menuiseries vitrées. Les vernis et assimilés sont interdits.

Fenêtres et portes-fenêtres :

Elles devront être de forme simple et en bois peint ou matériau d'aspect similaire. Les vernis ou assimilés sont interdits.

Les fenêtres et portes-fenêtres d'aspect PVC ou aluminium sont autorisées à condition qu'elles reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (faible largeur des bâtis, petits bois, deux ouvrants au-delà de 80 cm de large...). La largeur du cochonnet devra être limitée à 2 centimètres maximum.

Portes : Les portes d'entrées visibles de la rue devront être soit pleines soit en partie pleines et en partie vitrées suivant les proportions 1/3 vitré – 2/3 pleine ou 1/2 vitré et 1/2 pleine.

De manière générale, dans le cadre de travaux de rénovation visant au changement des menuiseries d'une construction existante, il est préconisé une dépose complète afin d'assurer un équilibre entre les montants de la menuiserie et le vitrage.

Les portes de garages seront, de préférence, à lames verticales et ne devront pas comporter de hublots. Les portes de garages en bois seront soit peintes dans la même teinte que les volets, soit traitées avec un produit foncé comme les anciennes portes de dépendances traitées au carbonyl.

Volets :

Les volets seront obligatoires sur les ouvertures visibles depuis l'espace public, afin de respecter les codes architecturaux traditionnels.

Les volets d'aspect PVC ou aluminium sont autorisés à condition qu'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (largeur des lames, aspect mat ou satiné des peintures classiques, ferronneries sobres et de couleur identique aux volets).

Les volets seront traditionnels et rabattus sur la façade.

Les volets d'une largeur supérieure à 60cm seront composés de deux vantaux et rabattus sur la façade.

Les volets seront avec barre en partie basse, éventuellement une supplémentaire en partie haute mais sans écharpe. Une troisième barre horizontale est autorisée pour les volets des portes et portes-fenêtres.

Les volets roulants ou volets se dépliant en tableau ne seront autorisés que dans les cas suivants :

- Soit en complément de volets traditionnels,
- Soit à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Soit pour les vitrines associées à une activité de commerce et artisanat, de service ou d'équipement d'intérêt collectif ou service public.

Les volets coulissants sur rail plaqués en façade ne seront pas autorisés si visibles de l'espace public.

Les baies seront les seules à posséder des volets roulants, sans volet traditionnel. Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles l'espace public. Dans tous les cas ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

5– Sous-Sols

Les sous-sols et talutages sont interdits.

6– Vérandas et verrières

Non autorisées

7 – Devantures commerciales

Les devantures commerciales ou les devantures pour les locaux d'accueil du public, doivent respecter le volume et l'architecture de la construction à laquelle elles sont intégrées et ne pas créer d'impact visuel dominant l'aspect architectural d'ensemble. Sont autorisés les matériaux d'aspect naturels (tels que le bois ou la pierre de pays), l'aluminium et le verre ainsi que les matériaux d'aspects similaires.

Les informations publicitaires liées aux activités autorisées dans la zone et conformes à la réglementation sur les enseignes et pré-enseignes sont permises. Les enseignes publicitaires doivent être de dimensions raisonnables, en proportion avec le bâtiment, de préférence en bois peint, panneaux de ferronnerie ou autres matériaux d'aspect similaire et lettres de teinte non criardes. Est exclue toute inscription en plastique ou matériau d'aspect similaire. L'emplacement de l'enseigne doit tenir compte de l'architecture du bâtiment
Les totems sont interdits

8 – Impostes

Non réglementé

Les marquises sont interdites.

B.2.3. Volumétrie

Les volumes seront simples.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, géothermie, aérothermie...).

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Non réglementé

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

B.3.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,40 mètre (y compris les rehausses). La hauteur maximale devra être calculée de manière à tenir compte de la déclivité de la rue.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,80 mètre (y compris les rehausses).

La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée.

Les clôtures en maçonnerie devront être enduites et peintes des deux côtés.

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

Non réglementé

C.1.2. Voirie

Non réglementé

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.1. Eau potable

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

La création de tout nouveau forage est soumise à autorisation.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans les zones rouges et bleues définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, est imposée la mise en place d'un clapet anti-retour pour les évacuations privatives.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

La qualité des eaux pluviales déversées devra être telle qu'elles ne soient pas susceptibles d'affecter les milieux naturels.

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

C.2.4. Réseaux souples

La création, l'extension, le remplacement, le renforcement des réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

C.2.5. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

La zone Us correspond à une zone urbaine comprenant les aires de parking et précisant pour une meilleure intégration paysagère et une amélioration du stationnement sur la commune, leur vocation et le type d'aménagements que l'on peut y rencontrer. Ainsi le zonage délimite des zones Us spécifiques destinées à assurer le maintien des aires de stationnement ainsi que le renforcement de leur insertion paysagère et environnementale.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les zones bleues et rouges définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, reportées pour information au règlement graphique, les constructions sont, en outre du présent règlement, soumises aux prescriptions du PPRL pouvant aller jusqu'à l'interdiction nonobstant toute disposition permissive.

A.1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdites les destinations de construction suivantes :

- + Les constructions à usage d'habitation,
- + Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestières,
- + Les constructions à destination de commerce et activité de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- + Les constructions à destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs et autres équipements recevant du public.

Sont interdits les usages et activités suivants :

- + L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- + La construction d'éoliennes à usage privé,
- + La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- + L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées,
- + Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2.
- + Le stationnement de caravane et campings cars en mode hébergement,
- + Les antennes relais de téléphonie mobile sur pylônes et antennes radio à ondes courtes sur pylônes, à usage privé.

A.2 Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- + La création ou l'aménagement de places de stationnement pour les véhicules terrestres.
- + Les plantations d'essence endogène et d'arbre de haute tige
- + Les toilettes publiques.
- + Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- + La réhabilitation ou l'extension d'équipements d'intérêt collectifs et services publics dans les mêmes caractéristiques constructives que l'existant.
- + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.
- + Les travaux de réduction de la vulnérabilité des biens soumis à une vulnérabilité élevée sont autorisés (cas de la création d'une zone refuge, rehaussement de plancher, circuits électriques etc.).

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine paysager et/ou environnemental (boisements) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme.

A.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B.1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

Non réglementé.

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé.

B.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres au faîtage. Lorsque la construction est implantée en limite séparative, des décrochés de toiture, supérieurs ou inférieurs à la hauteur initiale, sont imposés, selon la dimension de la façade indiquée dans le tableau ci-dessus.

Les constructions à toitures mono-pentes accolées à une autre construction, ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout de toiture de la construction principale.

Au-dessus de la hauteur maximale autorisée mesurée au faîtage des toitures, ne peuvent être réalisés que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- à l'extension, la rénovation ou la réhabilitation de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, dépassant les hauteurs admises ci-dessus, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté 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.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par

le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.2. Aspect des constructions

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie ; leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction (cf. article 17 des dispositions générales).

Pour les équipements collectifs et services public, des adaptations pourront être apportées aux règles ci-après, si le projet architectural le justifie.

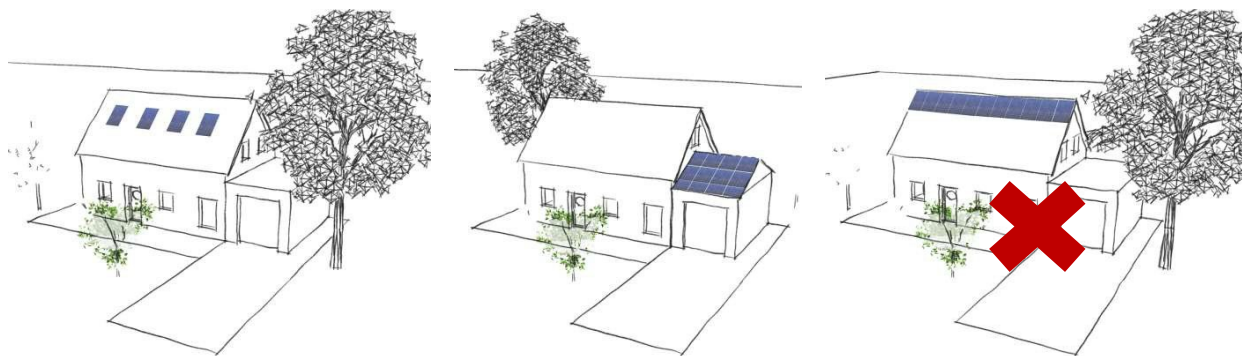
Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci, aussi bien en hauteur, en pente de toiture, en rythme de percements (tout en se donnant la possibilité de recourir à des techniques contemporaines), en couleurs des parements de façades ainsi qu'en matériaux de couverture.

La protection des angles de construction dans des matériaux d'aspect plastique est interdite.

Les panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront intégrés dans les toitures. Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une attention particulière visant à leur intégration harmonieuse à l'architecture traditionnelle (une attention particulière devra être portée à l'aspect des matériaux utilisés) et discrète. Le recours aux tuiles traditionnelles d'aspect terre cuite à énergie solaire est recommandé.

Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture
- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



Les pompes à chaleur, chauffe-eaux solaires ainsi que les climatiseurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

Enfin, sont interdits les marquises, loggias, stores bannes, pergolas et balcons sur toute façade et pignon visibles depuis l'espace public.

1 – Maçonneries

Les maçonneries seront uniformément enduites et/ou peintes en blanc (proche du RAL 9003) sauf pour les murs en pierre de pays. Un seul mur écran sera autorisé par unité foncière. Sur le bâtiment principal, les ouvertures pourront être encadrées par un bandeau d'une vingtaine de centimètres uniquement dans la gamme des gris ou des beiges. Il pourra être réalisé un bandeau de soubassement d'une teinte allant du gris au noir.

L'isolation par l'extérieur est permise sous réserve d'une finition en enduit peint et ou teinté en blanc (proche du RAL 9003).

Les murets devront être enduits sur leurs deux faces.

Les maçonneries de pierres devront obligatoirement avoir l'aspect et la couleur de la pierre de pays locale.

Les enduits grattés ou à gros relief sont interdits. Les enduits devront être dressés à la truelle.

2 – Toitures

Pour les constructions principales, les toitures devront être à deux pentes. La pente de la couverture traditionnelle est de l'ordre de 33%, mais elle pourra être comprise entre 25 et 37%. Le faîtage devra être centré, 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. Les toitures terrasses sont interdites. Seuls des toits terrasses de petites dimensions, non accessibles, et servant de liaison entre des volumes créés pourront être autorisés.

Les couvertures seront soit en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou tuiles canal classiques ou canal mécanique (c'est-à-dire une courante et une couvrante ronde), soit en tuiles plates, losangées. Elles seront de teinte claire ou mélangées. Les tuiles uniformément rouges ou brunes sont prohibées. Les tuiles mécaniques sont interdites, sauf en cas d'extension de bâtiment existant couvert par ce type de matériau.

Les couvertures en ardoise ou matériau d'aspect similaire, pourront être autorisées dans le cas d'une reconstruction après sinistre ou de l'extension d'une construction dont la couverture présente l'aspect de l'ardoise. Dans ce cas, la pente de la toiture n'est pas limitée.

Les toitures en aspect tôle, fibrociment ou matériaux composite sont interdites.

Le faîtage des toitures sera scellé au mortier.

Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne). Ils seront constitués d'une tuile d'égout courante ronde en saillie sur une corniche soit en maçonnerie enduite, en pierre ou en brique, ou autres matériaux d'aspect similaire. La tuile couvrante, en un ou deux éléments, sera pigeonnée au mortier. La tuile de rive doit se terminer avec une tuile couvrante ronde sans tuile à rabat. Les débordements de toitures en pignons sont interdits.

Il est recommandé de privilégier les gouttières non visibles depuis l'espace public. Les gouttières sur rue sont néanmoins admises pour la récupération des eaux pluviales sous réserve de recourir à des matériaux métalliques d'aspect zinc.

Les noues visibles de l'espace public sont interdites.

Les vérandas, les entrées et les annexes de moins de 12 m² pourront déroger à la règle générale sur les toitures

3 – Percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges. Les ouvertures plus larges que hautes seront interdites lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. Les baies de grande largeur pourront être autorisées si le projet le justifie à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

En cas d'étage, les percements seront disposés en cohérence avec ceux du rez-de-chaussée. Les châssis de toit de petite taille (dimensions maximales : largeur de 0,78 mètre et hauteur de 0,98 mètre) devront demeurer l'exception. En tout état de cause, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public et ne seront pas saillants sur le toit.

Les œils-de-bœuf sont interdits, sauf dans l'hypothèse de la rénovation d'une construction existante lorsque le style architectural l'impose.

4 – Menuiseries

Les volets, les portes d'entrée et de service et les portails de garages seront obligatoirement peints de la même teinte. Les ferrures seront de forme simple et peintes de la même teinte que le volet. Les teintes des ouvertures respecteront celles indiquées dans « les dispositions générales » du présent règlement. La couleur blanche sera uniquement autorisée pour les menuiseries vitrées. Les vernis et assimilés sont interdits.

Fenêtres et portes-fenêtres :

Elles devront être de forme simple et en bois peint ou matériau d'aspect similaire. Les vernis ou assimilés sont interdits.

Les fenêtres et portes-fenêtres d'aspect PVC ou aluminium sont autorisées à condition qu'elles reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (faible largeur des bâtis). La largeur du cochonnet devra être limitée à 2 centimètres maximum.

De manière générale, dans le cadre de travaux de rénovation visant au changement des menuiseries d'une construction existante, il est préconisé une dépose complète afin d'assurer un équilibre entre les montants de la menuiserie et le vitrage.

Volets :

Les volets seront obligatoires sur les ouvertures visibles depuis l'espace public afin de respecter les codes architecturaux traditionnels.

Les volets d'aspect PVC ou aluminium sont autorisés à condition qu'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (largeur des lames, aspect mat ou satiné des peintures classiques, ferronneries sobres et de couleur identique aux volets).

Les volets seront traditionnels et rabattus sur la façade.

Les volets d'une largeur supérieure à 60cm seront composés de deux vantaux et rabattus sur la façade.

Les volets seront avec barre en partie basse, éventuellement une supplémentaire en partie haute mais sans écharpe. Une troisième barre horizontale est autorisée pour les volets des portes et portes-fenêtres.

Les volets roulants ou volets se dépliant en tableau ne seront autorisés que dans les cas suivants :

- Soit en complément de volets traditionnels,
- Soit à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les volets coulissants sur rail plaqués en façade ne seront pas autorisés si visibles de l'espace public.

Les baies seront les seules à posséder des volets roulants, sans volet traditionnel. Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles l'espace public. Dans tous les cas, ils devront être intégré à la façade et non saillants.

5– Sous-Sols

Non réglementé

6– Vérandas et verrières

Non autorisées

7– Devantures commerciales

Non autorisé

8 – Impostes

Non autorisé

Les marquises sont interdites.

B.2.3. Volumétrie

Les volumes seront simples.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une attention particulière en matière d'insertion paysagère et environnementale (localisation et organisation des aires de stationnement, végétalisation et choix des revêtements). A ce titre, les abords des aires de stationnements devront être intégrés par la création de franges paysagères participant à leur insertion paysagère. Les devront impérativement faire l'objet d'un traitement paysager pouvant prendre la forme :

- de franges paysagères multi-strates plantées et multi spécifiques composées d'espèces endémiques
- de bandes plantées multi-spécifiques d'espèces endémiques.

Les aires de stationnement pourront également être agrémentées d'arbres de haute tige et de bandes plantées multi-spécifiques composées d'espèces endémiques. Il est également recommandé de recourir à un revêtement de sol perméable ou semi-perméable, permettant le développement d'une végétation herbacée contribuant à l'amélioration du cadre paysager et à l'infiltration des eaux de pluie.



Surfaces imperméables

Sont entendues comme surfaces imperméabilisées, les espaces recouverts d'un revêtement empêchant toute infiltration dans le sol des eaux de pluie (enduits, bétons bitumineux, asphalte, pavages et dallages resserrés...) Sont considérées comme surfaces imperméables les surfaces bâties ainsi que les toitures, les terrasses, les allées et voiries, les parkings, les piscines, les cours de tennis... lorsqu'ils ont recouru aux types de revêtements précités.



Surfaces semi-perméables*

Sont entendues comme surfaces semi-perméables, les espaces non constitués de pleine terre mais dont le coefficient de ruissellement est inférieur ou égal à 50%. Le revêtement peut par exemple être constitué de dalles végétalisées, de dalles alvéolées, de pavés espacés pour permettre la croissance des végétaux ou de bitume perméable, platelage en bois...

Ce type de revêtement peut notamment être mobilisé pour les espaces libres* mais également en toiture ou pour les aires de stationnement.



Surfaces perméables

Sont entendues comme surfaces perméables, les espaces constitués de pleine terre permettant une infiltration maximale des eaux pluviales.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

B.3.4. Clôtures

Non réglementé

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

Non réglementé

C.1.2. Voirie

Non réglementé

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.1. Eau potable

Non réglementé

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans les zones rouges et bleues définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, est imposée la mise en place d'un clapet anti-retour pour les évacuations privatives.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

La qualité des eaux pluviales déversées devra être telle qu'elles ne soient pas susceptibles d'affecter les milieux naturels.

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

C.2.4. Réseaux souples

La création, l'extension, le remplacement, le renforcement des réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

C.2.5. Communications électroniques

Non réglementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Rappel du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA

Il s'agit d'une zone comprenant des secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation pour accueillir des constructions à vocation d'habitat et des activités économiques compatibles avec l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit respecter, dans une relation de compatibilité, les informations graphiques et écrites contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les zones bleues et rouges définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, reportées pour information au règlement graphique, les constructions sont, en outre du présent règlement, soumises aux prescriptions du PPRL pouvant aller jusqu'à l'interdiction nonobstant toute disposition permissive.

A.1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdites les destinations de construction suivantes :

- ✦ L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison des risques et nuisances qu'elles sont susceptibles de générer ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- ✦ Les constructions nouvelles à destination de restauration, de cinéma, d'industrie et de commerce de gros,
- ✦ Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition,
- ✦ Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

Sont interdits les usages et activités suivants :

- ✦ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- ✦ La construction d'éoliennes à usage privé,
- ✦ La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- ✦ L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées,
- ✦ Le stationnement de caravanes et camping-cars visibles depuis l'espace public et sur une durée supérieure à 3 mois par an.
- ✦ Le stockage extérieur et dépôt de tout combustible, ferraille, déchets, voitures et bateaux sous forme d'épaves ou matériaux sauf pour les besoins propres à l'usage ou à la construction de l'habitation,
- ✦ La création de garages et de dépendances antérieurement à l'implantation de la construction principale.
- ✦ Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2,
- ✦ Les antennes relais de téléphonie mobile sur pylônes et antennes radio à ondes courtes sur pylônes, à usage privé.

A.2 Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- ✦ Les constructions à destination d'habitation,
- ✦ Les constructions à vocation de bureau, d'artisanat et commerce de détail, d'activités et de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat.
- ✦ Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas avoir pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients qu'elles sont susceptibles de générer et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

- ✦ L'implantation des constructions autorisées dans la zone est conditionnée à leur intégration dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis d'aménager, déclaration préalable, zone d'aménagement concerté, etc...). L'aménagement peut se réaliser sous forme d'opérations ou de tranches successives. à condition de ne pas compromettre l'aménagement complet de la zone. Les constructions isolées à vocation d'habitation ne sont autorisées que s'il s'agit de combler un espace résiduel.
- ✦ Les opérations de plus de 10 logements sous réserve de comporter un minimum de 10% de logements aidés.

Sont autorisés sous conditions les usages et activités suivants :

- ✦ Les constructions à usage de garage ou de dépendance à condition que leurs emprises au sol ou leurs surfaces de plancher cumulées n'excèdent pas 50 m².
- ✦ Le stationnement de caravanes et camping-cars (« en garage mort ») dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou non visibles depuis l'espace public.
- ✦ Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.
- ✦ Les travaux de réduction de la vulnérabilité des biens soumis à une vulnérabilité élevée sont autorisés (cas de la création d'une zone refuge, rehaussement de plancher, circuits électriques etc.).

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine paysager et/ou environnemental (boisements) référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une autorisation préalable au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme.

A.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B.1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions en bordure de voies et emprises publiques ou privées

- ✦ Aux abords de la RD 38, les constructions et installations nouvelles devront être implantées à l'alignement ou en recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie. Les murs écran devront être implantés avec un recul minimal de 15 mètres. Ils ne devront pas dépasser 3 mètres de long et seront limités à 1,80 mètre de hauteur. Au-delà de cette longueur, ils seront obligatoirement remplacés par des végétaux.
- ✦ Aux abords des autres voies publiques ou privées, les constructions et installations nouvelles devront être implantées partiellement ou totalement à l'alignement, ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement, afin de favoriser la création d'un paysage urbain.

Pour des raisons de sécurité, le long des voies dont la largeur est inférieure à 6 mètres, il pourra être exigé un retrait des constructions de 3 mètres par rapport à l'alignement. Dans les carrefours à l'angle de deux

voies, pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé un retrait minimal des constructions de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les piscines devront être non visibles depuis l'espace public.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et murs écran pourront être édifiés en respectant un retrait minimal par rapport aux limites séparatives tel que : $L > H/2$ (avec L étant égale à la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Un volume situé en limite séparative devra disposer d'un angle au minimum de 75° par rapport à la limite séparative.

Dans tous les secteurs, une implantation en limite séparative est permise (voir tableaux des hauteurs).

S'il s'agit d'une construction mono pente adossée au pignon d'une construction sa hauteur ne doit pas dépasser, en aucun point, le toit du pignon existant.

Toutefois, des implantations ou hauteurs différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- + Si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, les règles suivantes s'appliquent :
 - Si la construction existante présente un faîtage en limite séparative, pourra être autorisée l'implantation en limite séparative d'une construction du même épannelage (hauteur et longueur identiques, le faîtage sera commun et dans l'axe du pignon).
 - Si la construction existante présente l'égout de toiture en limite séparative, il pourra être autorisé soit une construction à une seule pente avec le faîtage en limite séparative et l'égout dirigé vers l'intérieur de la propriété sous réserve que le faîtage n'excède pas la hauteur de l'égout du bâtiment existant, soit une construction à deux pentes, l'égout de toiture en limite séparative sous réserve que sa hauteur n'excède pas celle de l'égout existant.
- + Dans l'hypothèse où plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale, se rapprochant des règles ci-dessus.
- + Dans les îlots bâtis, pour tenir compte de l'habitat environnant, à condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.
- + Pour les extensions des constructions existant antérieurement à l'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles précitées, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions devront avoir une distance entre elles :

- de 4 m minimum, lorsqu'elles sont implantées en limite séparative ou à l'alignement,
- de 3 m minimum, lorsqu'elles sont implantées en retrait des limites séparatives.

Les piscines pourront s'implanter librement à l'intérieur de la parcelle, tout en respectant le retrait réglementaire par rapport aux limites séparatives et à la voie (privée ou publique).

B.1.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à : 50%

B.1.3. Hauteur des constructions

Hauteur maximale autorisée pour les constructions principales : (voir schémas page 116)

Implantation de la construction	Type de façade	Condition de dimension de la façade	Autre condition particulière	Hauteur maximale autorisée
Implantation en retrait des limites séparatives	Pignon	8 mètres de large maximum	Entre deux pignons sur la même propriété 3m minimum	6,40 mètres au faîtage
	Mur d'égout	Non réglementé	Entre deux murs d'égout sur la même propriété 3m minimum	Non réglementé
Implantation sur au moins une limite séparative	Pignon	8 mètres de large maximum	Le long d'une même Non réglementé	5,90 mètres au faîtage
	Mur d'égout par palier	8 mètres de long maximum	Non réglementé	2,90 mètres à l'égout du toit et 3,80 mètres au faîtage
		Au-delà de 8 mètres de long et jusqu'à 12m maximum pour ces 4 mètres	Non réglementé	2,50 mètres à l'égout du toit et 3,40 mètres au faîtage
		Au-delà de 12 mètres de long, sur une longueur de 4 mètres minimum pour ces 4 mètres	Non réglementé	2,10 mètres à l'égout du toit et 3,00 mètres au faîtage
		Au-delà de 16 mètres de long et dans la limite de 20 mètres maximum le long d'une même limite séparative pour ces 4 mètres	Non réglementé	2,50 mètres à l'égout du toit et 3,40 mètres au faîtage
Implantation à l'alignement des voies publiques ou privées	Pignon	8 mètres de large maximum	Voirie inférieure à 5 mètres de large	3,80 mètres au faîtage
		8 mètres de large maximum	Voirie supérieure à 5 mètres de large	5,90 mètres au faîtage
	Mur d'égout	8 mètres de long maximum	Non réglementé	2,90 mètres à l'égout du toit et 3,80 mètres au faîtage

L'étage ne devra pas excéder 66 % du volume (de l'emprise au sol) le supportant. Dans tous les cas, la partie étage sera traitée en un seul volume. L'alignement de la façade du rez-de-chaussée (épannelage) devra former un angle entre 120 et 180° avec le volume supportant l'étage à condition de conserver un pignon commun et que le volume du rez-de-chaussée soit à minima de la même largeur que le volume de l'étage.

Dans tous les cas, les constructions à toitures mono-pentes accolées à une autre construction, ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout de toiture de la construction principale, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 3,80 mètres.

Hauteur maximale autorisée pour les annexes et autres constructions : (voir schémas page 116)

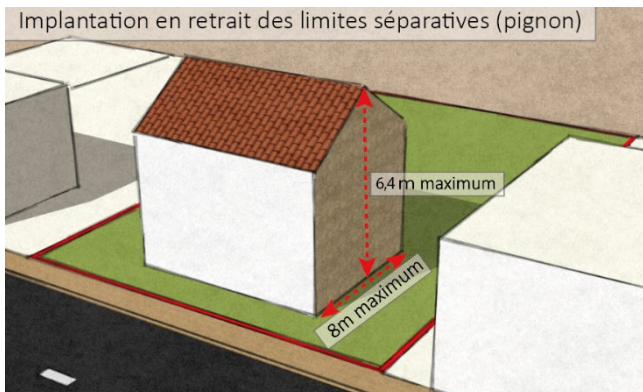
Implantation de l'annexe	Type de toiture	Condition de dimension de la façade	Hauteur maximale autorisée
Implantation en retrait des limites séparatives	Mono-pente autorisé uniquement en appui sur bâtiment existant	6 mètres de long maximum	3,50 mètres au faîtage
Implantation sur au moins une limite séparative	Double pente	6 mètres de long maximum	3,50 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout
	Mono-pente	3 mètres de larges sur 6 mètres de long maximum	3,20 mètres au faîtage
Implantation à l'alignement des voies publiques ou privées	Double pente	6 mètres de long maximum	3,50 mètres au faîtage 2,50 mètres à l'égout du toit lorsque le mur d'égout est implanté à l'alignement
	Mono-pente	Interdite sauf si le pignon est à l'alignement d'une voie publique	2,80 mètres au faîtage

Au-delà de 6 m de linéaire de toiture, la hauteur à l'égout devra être modifiée.

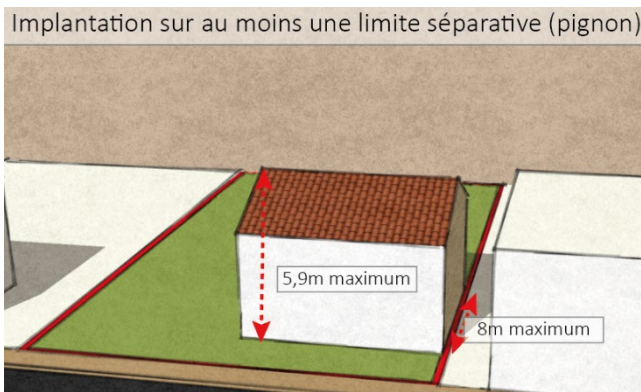
Lorsqu'elles sont contigües, la longueur totale des constructions ne pourra excéder 12 m en limite séparative.

Illustrations graphiques des règles de hauteur :

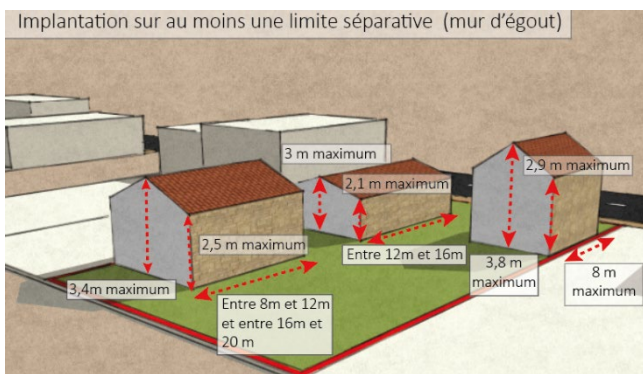
Implantation en retrait des limites séparatives (pignon)



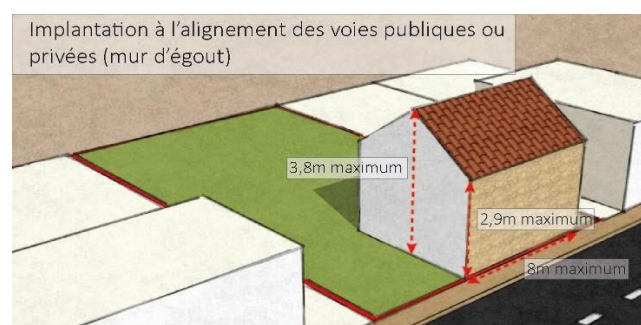
Implantation sur au moins une limite séparative (pignon)



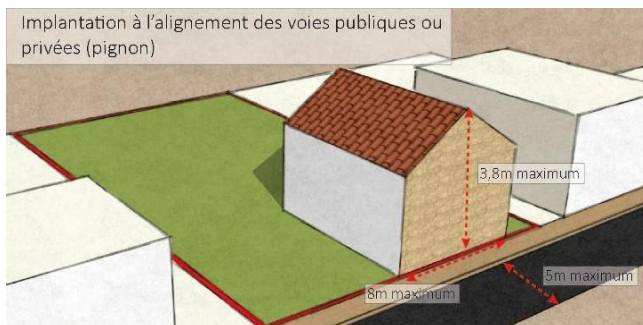
Implantation sur au moins une limite séparative (mur d'égout)



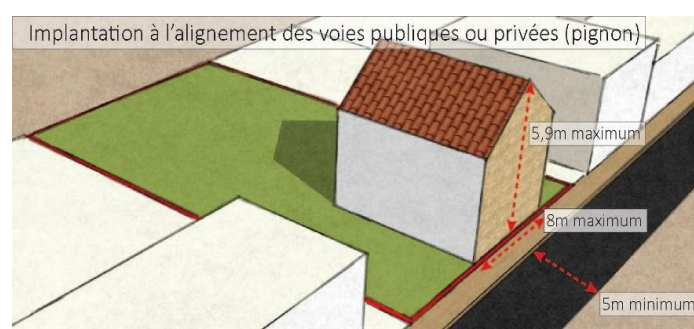
Implantation à l'alignement des voies publiques ou privées (mur d'égout)



Implantation à l'alignement des voies publiques ou privées (pignon)



Implantation à l'alignement des voies publiques ou privées (pignon)



B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté 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.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.2. Aspect des constructions

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie ; leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction (cf. article 17 des dispositions générales).

Pour les équipements collectifs et services publics, des adaptations pourront être apportées aux règles ci-après, si le projet architectural le justifie.

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.

Par principe, les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale ou autres matériaux présentant l'aspect du parpaing enduit de couleur blanche ou celui de la pierre de pays, les parements sont interdits. Sinon, les annexes de moins de 12 m² pourront éventuellement être recouvertes de bois à clin ou autre matériau d'aspect similaire. Les annexes en aspect bois, avec toiture réalisée en aspect tuile ou aspect shingle, seront permises à la condition qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public. Les bardages en bois ne sont autorisés que sur les annexes, sous réserve d'être non visibles depuis l'espace public.

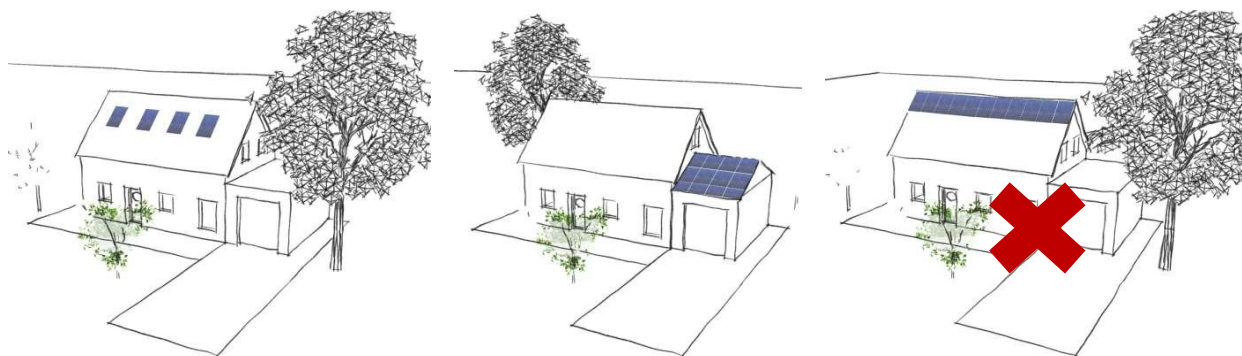
La protection des angles de construction dans des matériaux d'aspect plastique est interdite.

Les panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront intégrés dans les toitures et dans tous les cas, non visibles des lieux et places publiques. Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une attention particulière visant à leur intégration harmonieuse à l'architecture traditionnelle (une attention particulière devra être portée à l'aspect des matériaux utilisés) et discrète. Les panneaux solaires devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Le recours aux tuiles traditionnelles d'aspect terre cuite à énergie solaire est recommandé.

Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture
- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition

- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



Les pompes à chaleur, chauffe-eaux solaires ainsi que les climatiseurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

Enfin, sont interdits les marquises, loggias, stores bannes, pergolas et balcons sur toute façade et pignon visibles depuis l'espace public.

1 – Maçonneries

Les maçonneries seront uniformément enduites et/ou peintes en blanc (proche du RAL 9003) sauf pour les murs en pierre de pays. Un seul mur écran sera autorisé par unité foncière. Sur le bâtiment principal, les ouvertures pourront être encadrées par un bandeau d'une vingtaine de centimètres uniquement dans la gamme des gris ou des beiges. Il pourra être réalisé un bandeau de soubassement d'une teinte allant du gris au noir.

L'isolation par l'extérieur est permise sous réserve d'une finition en enduit peint et ou teinté en blanc (proche du RAL 9003).

Les murets devront être enduits sur leurs deux faces.

Les maçonneries de pierres devront obligatoirement avoir l'aspect et la couleur de la pierre de pays locale.

Les enduits grattés ou à gros relief sont interdits. Les enduits devront être dressés à la truelle.

Les escaliers extérieurs seront réalisés en aspect maçonnerie enduite et/ou peinte en blanc ou en pierres présentant l'aspect des pierres de pays locales. Ils seront implantés soit le long d'une façade soit en limite séparative (Cf. préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier reportée en annexe).



Source : Plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier »

2 – Toitures

Pour les constructions principales, les toitures devront être à deux pentes. La pente de la couverture traditionnelle est de l'ordre de 33%, mais elle pourra être comprise entre 25 et 37%. Le faîtage devra être centré, 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. Les toitures terrasses sont interdites. Seuls des toits terrasses de petites dimensions, non accessibles, et servant de liaison entre des volumes créés pourront être autorisés.

Les couvertures seront soit en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou tuiles canal classiques ou canal mécanique (c'est-à-dire une courante et une couvrante ronde), soit en tuiles plates, losangées. Elles seront de teinte claire ou mélangées. Les tuiles uniformément rouges ou brunes sont prohibées. Les tuiles mécaniques plates sont interdites, sauf en cas d'extension ou de réfection de bâtiment existant couvert par ce type de matériau.

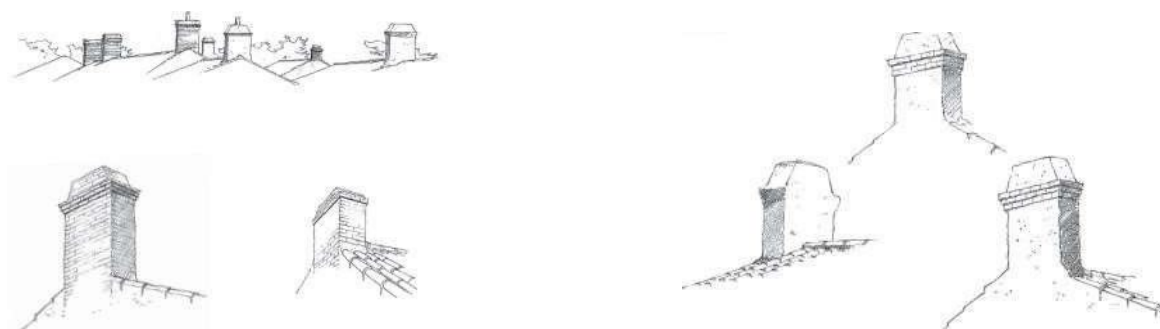
Les couvertures en ardoise ou matériau d'aspect similaire, pourront être autorisées dans le cas d'une reconstruction après sinistre ou de l'extension d'une construction dont la couverture présente l'aspect de l'ardoise. Dans ce cas, la pente de la toiture n'est pas limitée.

Les toitures en aspect tôle, fibrociment ou matériaux composite sont interdites.

Le faîtage des toitures sera scellé au mortier.

Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne). Ils seront constitués d'une tuile d'égout courante ronde en saillie sur une corniche soit en maçonnerie enduite, en pierre ou en brique, ou autres matériaux d'aspect similaire. La tuile couvrante, en un ou deux éléments, sera pigeonnée au mortier. La tuile de rive doit se terminer avec une tuile couvrante ronde sans tuile à rabat. Les débordements de toitures en pignons sont interdits.

Une souche de cheminée rectangulaire, en aspect maçonnerie ou brique, sera exigée par logement, dans le prolongement d'un des pignons du bâtiment principal et dans l'axe du faîtage avec rive apparente. Une implantation décalée d'une largeur d'environ deux tuiles sera autorisée sur justificatif technique. Elle devra être conforme aux dimensions réglementaires et comporter une collerette en partie haute (se reporter aux préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier » et aux dispositions générales). En cas d'étage, il sera exigé sur un des pignons une souche de cheminée. Si une obligation technique fait que la cheminée doit être implantée au centre (sens faitage) une deuxième cheminée devra être implantée dans le prolongement du pignon le plus éloigné de la première cheminée.



Source : Plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier »

Il est recommandé de privilégier les gouttières non visibles depuis l'espace public. Les gouttières sur rue sont néanmoins admises pour la récupération des eaux pluviales sous réserve de recourir à des matériaux métalliques d'aspect zinc.

Les noues visibles de l'espace public sont interdites.

Les vérandas, les entrées et les annexes de moins de 12 m² pourront déroger à la règle générale sur les toitures

3 – Percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges. Les ouvertures plus larges que hautes seront interdites lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. Les baies de grande largeur pourront être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public et d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

La hauteur des linteaux devra être réduite au maximum (entre 40 et 80 centimètres environ de l'égout de toiture). Exceptionnellement, pour les châssis de petites dimensions, des hauteurs de linteaux différentes pourront être autorisées.

La hauteur des fenêtres sera comprise entre 1,5 et 2 fois sa largeur. Les petites ouvertures pourront être plus carrées.

Les vérandas, les verrières et les annexes de moins de 12 m² ne sont pas concernées par les règles précitées.

Les appuis de fenêtre ne seront pas en saillie, ni recouverts d'un carrelage et devront être d'aspect maçonnerie. Les baies vitrées sont interdites en étage.

En cas d'étage, les percements seront disposés en cohérence avec ceux du rez-de-chaussée. Les châssis de toit de petite taille (dimensions maximales : largeur de 0,78 mètre et hauteur de 0,98 mètre) devront demeurer l'exception. En tout état de cause, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public et ne seront pas saillants sur le toit.

Les œils-de-bœuf sont interdits, sauf dans l'hypothèse de la rénovation d'une construction existante lorsque le style architectural l'impose.

4 – Menuiseries

Les menuiseries vitrées, visibles de la rue, devront comporter des petits bois. Les petits bois devront respecter les caractéristiques traditionnelles conformément aux préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier ».

Les volets, les portes d'entrée et de service et les portails de garages seront obligatoirement peints de la même teinte. Les ferrures seront de forme simple et peintes de la même teinte que le volet. Les teintes des ouvertures respecteront celles indiquées dans « les dispositions générales » du présent règlement. La couleur blanche sera uniquement autorisée pour les menuiseries vitrées. Les vernis et assimilés sont interdits.

Fenêtres et portes-fenêtres :

Elles devront être de forme simple et en bois peint ou matériau d'aspect similaire. Les vernis ou assimilés sont interdits.

Les fenêtres et portes-fenêtres d'aspect PVC ou aluminium sont autorisées à condition qu'elles reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (faible largeur des bâtis, petits bois, deux ouvrants au-delà de 80 cm de large...). La largeur du cochonnet devra être limitée à 2 centimètres maximum.

Portes : Les portes d'entrées visibles de la rue devront être soit pleines soit en partie pleines et en partie vitrées suivant les proportions 1/3 vitré – 2/3 pleine ou 1/2 vitré et 1/2 pleine.

Les portes de garages seront, de préférence, à lames verticales et ne devront pas comporter de hublots. Les portes de garages en bois seront soit peintes dans la même teinte que les volets, soit traitées avec un produit foncé comme les anciennes portes de dépendances traitées au carbonyl.

De manière générale, dans le cadre de travaux de rénovation visant au changement des menuiseries d'une construction existante, il est préconisé une dépose complète afin d'assurer un équilibre entre les montants de la menuiserie et le vitrage.

Volets :

Les volets seront obligatoires sur les ouvertures visibles depuis l'espace public afin de respecter les codes architecturaux traditionnels.

Les volets d'aspect PVC ou aluminium sont autorisés à condition qu'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (largeur des lames, aspect mat ou satiné des peintures classiques, ferronneries sobres et de couleur identique aux volets).

Les volets seront traditionnels et rabattus sur la façade.

Les volets d'une largeur supérieure à 60cm seront composés de deux vantaux et rabattus sur la façade.

Les volets seront avec barre en partie basse, éventuellement une supplémentaire en partie haute mais sans écharpe. Une troisième barre horizontale est autorisée pour les volets des portes et portes-fenêtres.

Les volets roulants ou volets se dépliant en tableau ne seront autorisés que dans les cas suivants :

- Soit en complément de volets traditionnels,
- Soit à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les volets coulissants sur rail plaqués en façade ne seront pas autorisés si visibles de l'espace public.

Les baies seront les seules à posséder des volets roulants, sans volet traditionnel. Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles l'espace public. Dans tous les cas, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

5 – Sous-Sols

Les sous-sols et talutages sont interdits.

6 – Vérandas et verrières

Les vérandas et verrières seront autorisées et pourront être maçonnées en soubassement à condition que les façades ne soient pas visibles depuis l'espace public. 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.

7 – Devantures commerciales

Les devantures commerciales doivent respecter le volume et l'architecture de la construction à laquelle elles sont intégrées et ne pas créer d'impact visuel dominant l'aspect architectural d'ensemble. Sont autorisés les matériaux d'aspect naturels (tels que le bois ou la pierre de pays), l'aluminium et le verre ainsi que les matériaux d'aspects similaires.

Les informations publicitaires liées aux activités autorisées dans la zone et conformes à la réglementation sur les enseignes et pré-enseignes sont permises. Les enseignes publicitaires doivent être de dimensions raisonnables, en proportion avec le bâtiment, de préférence en bois peint, panneaux de ferronnerie ou autres matériaux d'aspect similaire et lettres de teinte non criardes. Est exclue toute inscription en plastique ou matériau d'aspect similaire. L'emplacement de l'enseigne doit tenir compte de l'architecture du bâtiment. Les totems sont interdits

8 – Impostes

Les impostes seront de proportions nettement plus larges que hautes ; les proportions hauteur sur largeur

seront de l'ordre de ½. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme carrée. La hauteur des linteaux devra être réduite au maximum (40 centimètres environ de l'égout de toiture). Exceptionnellement, pour les châssis de petites dimensions, des hauteurs de linteaux différentes pourront être autorisées.

Les marquises sont interdites.

B.2.3. Volumétrie

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti traditionnel.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, géothermie, aérothermie...).

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Les lotissements et groupes d'habitations devront comprendre des espaces verts de pleine terre d'une surface au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain. Un arbre de haute tige devra être planté pour 50 m² d'espace vert.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou, à défaut, remplacées par des plantations d'essences locales équivalentes. Les arbres abattus devront donc être remplacés par des essences locales équivalentes. Lorsque la construction doit s'édifier sur un terrain arboré, il sera demandé le maintien d'un maximum d'arbres compte tenu de la surface habitable prévue par le projet et la plantation d'arbres assurant le reboisement des espaces restés libres des constructions.

Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux et PSLA.

Rappel : il est interdit de planter, et de maintenir les plantes invasives telles que le Baccharis, les Griffes de sorcières, l'Herbe de la pampa, La Renouée du Japon et la Jussie (cf. annexe n°2).

Il est possible de consulter la liste des espèces invasives ou non recommandées, mise à jour sur le site du Conservatoire Botanique National de Brest (CBNB) afin de s'informer et sélectionner les espèces adéquates.

Une liste des végétaux préconisés est consultable en annexe de ce document, celle-ci n'est cependant pas exhaustive.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une attention particulière en matière d'insertion paysagère et environnementale (localisation et organisation des aires de stationnement, végétalisation et choix des revêtements). A ce titre, les abords des aires de stationnements devront être intégrés par la création de franges paysagères participant à leur insertion paysagère. Les devront impérativement faire l'objet d'un traitement paysager pouvant prendre la forme :

- de franges paysagères multi-strates plantées et multi spécifiques composées d'espèces endémiques,
- de bandes plantées multi-spécifiques d'espèces endémiques.

Les aires de stationnement pourront également être agrémentées d'arbres de haute tige et de bandes plantées multi-spécifiques composées d'espèces endémiques. Il est également recommandé de recourir à un revêtement de sol perméable ou semi-perméable, permettant le développement d'une végétation herbacée contribuant à l'amélioration du cadre paysager et à l'infiltration des eaux de pluie.



Surfaces imperméables

Sont entendues comme surfaces imperméabilisées, les espaces recouverts d'un revêtement empêchant toute infiltration dans le sol des eaux de pluie (enduits, bétons bitumineux, asphalte, pavages et dallages resserrés...) Sont considérées comme surfaces imperméables les surfaces bâties ainsi que les toitures, les terrasses, les allées et voiries, les parkings, les piscines, les cours de tennis... lorsqu'ils ont recourt aux types de revêtements précités.



Surfaces semi-perméables*

Sont entendues comme surfaces semi-perméables, les espaces non constitués de pleine terre mais dont le coefficient de ruissellement est inférieur ou égal à 50%. Le revêtement peut par exemple être constitué de dalles végétalisées, de dalles alvéolées, de pavés espacés pour permettre la croissance des végétaux ou de bitume perméable, platelage en bois...

Ce type de revêtement peut notamment être mobilisé pour les espaces libres* mais également en toiture ou pour les aires de stationnement.



Surfaces perméables

Sont entendues comme surfaces perméables, les espaces constitués de pleine terre permettant une infiltration maximale des eaux pluviales.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

B.3.4. Clôtures

Les clôtures devront être minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) devront donc être réalisées en maçonnerie ou matériau d'aspect similaire, enduite et d'un rendu blanc (proche du RAL 9003) sur toutes les faces. Elles seront chapotées ou non d'une tuile posée bout à bout pour les murs épais.

Elles pourront également être réalisées en conservant l'aspect des pierres de pays. Toute fantaisie d'exécution et les parements sont interdits. Les clôtures en maçonnerie devront être enduites et peintes des deux côtés.

Dans tous les secteurs, des talus empierrés et plantés à l'image des « Trères » traditionnels pourront être réalisés

Les clôtures d'aspect préfabriqué, plaques de béton ou mobilisant des matériaux modernes (aspect lamelles de bois, PVC de couleur ou non...), sont interdites. Les mélanges de matériaux sont interdits.-

Hors site patrimonial remarquable, les portails et portillons, seront soit peints de la même teinte que les volets de l'habitation ou du portail de garage, soit blancs.

Dans les zones rouges et bleues du PPRL de l'île de Noirmoutier, des prescriptions spécifiques relatives aux clôtures s'imposent.

Les clôtures sur les voies et emprises publiques ou privées :

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,40 mètre (y compris les rehausses). La hauteur maximale devra être calculée en tenant compte de la déclivité de la rue.

La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée.

Sont interdits en clôture : la brande, les claustras, les coupe-vents, le PVC brillant, les canis, lambris, ganivelles et voliges. Un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement.

Les clôtures sous forme de talus empierrés et plantés à l'image des « Trères » traditionnels ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1 mètre.

La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée de la clôture et leur retrait par rapport à la voie sera identique à celui du mur. Les piliers de portail seront réalisés avec les mêmes matériaux que le mur.

Lorsque la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures sur les voies et emprises publiques ou privées et les clôtures en limites séparatives, depuis l'alignement jusqu'au droit de la façade de la construction, seront traitées soit de manière homogène soit pour le raccordement avec le mur sur rue, un plan incliné sera préconisé avec une pente identique à celle de la toiture.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Un mur et/ou un grillage (doublé ou non de plantations) d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé. Dans le cas de murs de clôture d'une hauteur de 1,80 mètre et si la longueur dépasse 20 mètres, il pourra être rythmé d'un grillage ou d'un mur d'une hauteur inférieure. La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée.

La brande pourra être autorisée en limite séparative et est préconisée en limite de zone naturelle.

Dans tous les secteurs, pourront également être autorisés des talus empierrés et plantés comme les « Trères » traditionnels. Leur hauteur (hors plantation) n'excédera pas 1 mètre.

Pour le raccordement avec le mur de clôture sur rue, un plan incliné sera préconisé avec une pente identique à celle de la toiture.

Réhausse de murs :

Sont interdits en réhausse : les matériaux d'aspect brande, claustras, coupe-vents en toiles plastique ou non, PVC brillant, canis, lambris et voliges. Un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement urbain et paysager.

B.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public, y compris en cas de division de bâti.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé des places de stationnement qui seront aménagées sur la propriété dans les conditions définies ci-dessous, calculées suivant la surface de plancher des constructions avec au minimum 2 places de stationnement par logement :

- ✦ De 0 à 150 m² : 2 places minimum,
- ✦ Au-delà de 150 m² : 3 places de stationnement minimum.

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

Pour les logements en copropriété, il est exigé une place et demie de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec, au minimum, une place et demie de stationnement par logement réalisée sur les parties collectives de l'opération.

Pour les lotissements à usage d'habitation, il est exigé une place et demie de stationnement, hors garage, par lot, dont une place pouvant être réalisée sur la partie privative des lots, la demi-place restante devant être réalisée sur les parties collectives de l'opération.

Les places de stationnement ne seront pas exigées pour les opérations de logements sociaux et PSLA.

La superficie des parcs de stationnement des équipements commerciaux ne pourra dépasser 50% de la surface du bâti sur l'unité foncière.

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

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.

Les accès devront respecter l'écoulement naturel des eaux sur la voie publique et sur les voies adjacentes.

Le projet pourra être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou de l'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.

Un seul accès sera autorisé par unité foncière, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif. En cas de division foncière ou en cas de lotissement, le nombre d'accès directs sur les voies publiques ou privées sera limité pour des raisons de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les chemins bordés de talus ou murs anciens devront faire l'objet d'une attention particulière. En cas de largeur insuffisante, l'élargissement ne sera autorisé que sous réserve d'une reconstruction des talus ou murs en pierres de pays locales, à l'image de ceux existants. La création des accès est soumise à l'avis du gestionnaire

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les portails et accès des propriétés privées sur les pistes et voies cyclables sont interdits sauf pour cause d'enclave ou d'impossibilité absolue d'assurer une desserte par un autre accès. Cette exception ne pourra être mise en œuvre que dans la limite d'un accès véhicule par unité foncière.

C.1.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, ainsi que des passages aménagés sur fonds voisins, devront permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères. Leur largeur devra donc avoir au moins 3 mètres d'emprise lorsqu'elles desservent 1 logement et 4 mètres jusqu'à trois habitations. Pour quatre habitations et plus, cette largeur est portée à 5 mètres d'emprise pour les voies à sens unique, 6 mètres d'emprise pour les voies à double sens. Elles devront permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 mètres d'une façade de la construction. Ces dimensions pourront être modulées si une impossibilité technique empêchait le maintien de cette largeur, sur une longueur n'excédant pas dix mètres.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter l'écoulement naturel des eaux sur les voies adjacentes.

Pour les impasses à créer desservant jusqu'à 3 habitations, il pourra être toléré un simple dispositif de retournement permettant de repartir en marche avant. A partir de 4 habitations, les voies en impasse à créer ou à prolonger devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément par la création d'une palette de retournement et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

La largeur minimale d'emprise des voies à créer desservant plus de 3 logements est fixée à :

- ✦ 5 mètres pour les voies à sens unique
- ✦ 6 mètres pour les voies à double sens.

Ces dimensions pourront être modulées si une impossibilité technique empêchait le maintien de cette largeur, sur une longueur n'excédant pas dix mètres.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Pour les secteurs concernés par une OAP, un accès différent pourra être accepté lorsque l'accès prévu dans le cadre de l'OAP est rendu impossible pour des raisons techniques (notamment afin permettre un accès par une voie d'une dimension suffisante c'est à dire 3 mètres pour un accès à sens unique).

Les voiries ou impasses existantes qui ne répondent pas à ces dispositions ne permettront pas la création d'accès supplémentaires à la voie ou à l'impasse en cas de création de nouveaux logements.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.1. Eau potable

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

La création de tout nouveau forage est soumise à autorisation.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans les zones rouges et bleues définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, est imposée la mise en place d'un clapet anti-retour pour les évacuations privatives.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

La qualité des eaux pluviales déversées devra être telle qu'elles ne soient pas susceptibles d'affecter les milieux naturels.

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

C.2.4. Réseaux souples

La création, l'extension, le remplacement, le renforcement des réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

C.2.5. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel du Code de l'Urbanisme : « Les zones agricoles sont dites « zones A. » Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.»

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AAC

Il s'agit d'une zone à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des espaces aquacoles et des terres agricoles, ou encore de la richesse du sol ou du sous-sol. La zone Aac est destinée aux activités aquacoles, conchylicoles, à la saliculture et à l'agriculture.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les zones bleues et rouges définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, reportées pour information au règlement graphique, les constructions sont, en outre du présent règlement, soumises aux prescriptions du PPRL pouvant aller jusqu'à l'interdiction nonobstant toute disposition permissive.

A.1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol, autres que celles décrites à l'article A.2, dont notamment :

- ✦ Les constructions à usage d'habitation.
- ✦ La construction d'éoliennes à usage privé,
- ✦ La création de nouveaux marais salants.
- ✦ Le camping et le caravanage sous quelle forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- ✦ L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées, quelle qu'en soit la durée,
- ✦ Le stationnement de caravanes et camping-cars.
- ✦ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- ✦ Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R421-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2,
- ✦ Les dépôts de ferrailles, de déchets (coquilles de moules...), de vieux véhicules et de tous biens de consommation, matériaux de constructions, ainsi que leur stockage,
- ✦ Les antennes relais de téléphonie mobile sur pylônes et antennes radio à ondes courtes sur pylônes, à usage privé.

Dans la bande littorale des 100 mètres (article L.121-16 du Code de l'urbanisme) sont interdites :

- ✦ Les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L.121-17 du Code de l'urbanisme).

A.2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

Sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, et de la remise en état paysagère et hydraulique des lieux suite à l'abandon de toute exploitation, sont autorisés :

- ✦ L'édification de constructions destinées aux activités agricoles, aquacoles, conchylicoles et salicoles à condition :
 - d'être implantés à l'intérieur du périmètre de l'exploitation existante,
 - de ne pas modifier de manière importante les caractéristiques du bâti,
 - et sous réserve de ne pas donner lieu à la création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil
- ✦ La reconstruction de constructions destinées aux activités autorisées dans la zone à condition que :
 - La démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une submersion ou une érosion,
 - Les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés,

- Les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements, de locaux à sommeil, d'activités autres que celles visées ou de commerces supplémentaires.
- + L'extension modérée des constructions existantes et destinées aux activités autorisées dans la zone à condition :
 - de respecter une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher de la construction existante dans la limite de 50m²,
 - de comporter à minima une zone refuge,
 - de ne pas donner lieu à la création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil.
- + Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone ne nécessitant pas la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'ils ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher et sous réserve de respecter les conditions prévues par le PPRL.
- + Les installations et constructions afférentes aux activités conchyliques et exigeant la proximité immédiate de l'eau, sous réserve de respecter les conditions prévues par le PPRL. Elles pourront comprendre :
 - Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ainsi que leur extension ;
 - Les bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : purification, lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage ;
 - Les locaux de pompage et, intégrés à ceux-ci, les locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaires, salle commune... ;
 - Les bâtiments d'accueil et de dégustation de la production des exploitations conchyliques existantes dans la zone et sous réserve que les bâtiments soient inclus dans le site de production.
- + Les travaux directement liés aux exploitations conchyliques et à l'entretien des claires.
- + Les installations et constructions afférentes aux autres activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition d'être liées et nécessaires à l'exercice d'une activité professionnelle aquacole et sous réserve de respecter les conditions prévues par le PPRL.
- + Les bureaux, postes de gardiennage et sanitaires nécessaires à la présence journalière et à la surveillance de nuit de l'exploitant sur son lieu d'activité conchylique, aquacole ou salicole à condition :
 - qu'ils comportent à minima une zone refuge,
 - qu'ils soient incorporés aux bâtiments d'exploitations,
 - et qu'ils ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil.
- + Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général,
- + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.
- + Les travaux de réduction de la vulnérabilité des constructions soumises à un aléa élevé au titre du PPRL (création d'une zone refuge, rehaussement de plancher, circuits électriques etc...).
- + La rénovation, la réhabilitation et la reconstruction, dans un volume identique, des bâtiments détruits par un sinistre, à l'exception des sinistres générés par une submersion ou une érosion, sous réserve que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas modifiées.
- + Les dépôts de goémons à des fins agricoles à condition qu'ils soient situés à plus de 250 mètres de toute habitation ainsi que du réseau hydraulique (tout particulièrement des prises d'eaux alimentant le maire) et sous réserve de l'avis de la Mairie.
- + La reconstruction à l'identique et/ou la rénovation des caloges et salorges existantes à condition que :
 - La démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une submersion ou une érosion,
 - Les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements, de locaux à sommeil, d'activités autres que celles visées ou de commerces supplémentaires.
- + Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate

de l'eau et la construction de caloges et salorges de moins de 15m², lorsqu'elles sont directement liées aux activités traditionnellement implantées dans ces zones (notamment exploitation) et à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

- + Les constructions nécessaires à l'exploitation, l'hygiène et la sécurité du bord de mer à condition de respecter les conditions prévues par le PPRL.
- + Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles à condition qu'ils n'entraînent pas une augmentation des effluents d'élevage et qu'ils en assurent leur gestion qualitative au regard de l'objectif de protection de l'environnement ;

Dans la bande littorale des 100 mètres (article L.121-16 du Code de l'urbanisme), sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, ne sont autorisés que :

- + Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau en application de l'article L121-17 du Code de l'urbanisme ;
- + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.
- + Les travaux de réduction de la vulnérabilité des constructions soumises à un aléa élevé au titre du PPRL (création d'une zone refuge, rehaussement de plancher, circuits électriques etc...).

A.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B.1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- + Aux abords de la RD 38, les constructions pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...). Elles devront être implantées en recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- + Aux abords de la RD 948, les constructions et installations nouvelles devront respecter un retrait minimal de 35 mètres tel que représenté au règlement graphique.
- + Aux abords des autres voies publiques ou privées, les constructions et installations nouvelles devront être implantées à l'alignement ou en recul minimal de 5 mètres. -

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un retrait de 15 mètres au minimum par rapport aux berges des étiers.

Des restrictions d'implantation pourront être imposées afin de préserver les perspectives visuelles sur le château et l'Eglise de Noirmoutier telles qu'elles sont représentées au règlement graphique.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et murs écran pourront être édifiés en respectant un retrait minimal par rapport aux limites séparatives tel que : $L > H/2$ (avec L étant égale à la distance mesurée horizontalement entre la limite

séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans tous les secteurs, une implantation en limite séparative est permise (voir article B.1.3 ci-dessous).

Un volume situé en limite séparative devra disposer d'un angle au minimum de 75° par rapport à la limite séparative.

Des restrictions d'implantation pourront être imposées afin de préserver les perspectives visuelles sur le château et l'Eglise de Noirmoutier telles qu'elles sont représentées au règlement graphique par le cône de visibilité.

3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Des restrictions d'implantation pourront être imposées afin de préserver les perspectives visuelles sur le château et l'Eglise de Noirmoutier telles qu'elles sont représentées au règlement graphique par le cône de visibilité.

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

- Pour les bâtiments d'exploitation, la hauteur maximale est fixée à 6,60 mètres maximum au faîtage. La hauteur maximale du dessous des bas de pente est fixée à 4 mètres.
- La hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera limitée à 5,5 mètres au faîtage.

Les constructions à toitures mono-pentes accolées à une autre construction, ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout de toiture de la construction principale, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 3,80 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour la réalisation d'une zone refuge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- à l'extension, la rénovation ou la réhabilitation de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, dépassant les hauteurs admises ci-dessus, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Des restrictions de hauteur pourront être imposées pour respecter les perspectives visuelles sur le château et l'Eglise de Noirmoutier (cône de vision).

Dans tous les cas, le profil du terrain devra être respecté.

B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Au sein d'un même îlot, l'architecture pourra être imposée afin d'assurer une harmonie avec les architectures existantes. La volumétrie et l'aspect des constructions devront respecter un principe de simplicité.

B.2.2. Aspect des constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec le caractère général de la zone et en harmonie avec le paysage environnant, notamment pour les secteurs concernés par les perspectives visuelles sur le château et l'église de Noirmoutier (telles que représentées par le cône de visibilité au règlement graphique). Les principes suivants devront être respectés : ✦ Simplicité des formes

- ✦ Harmonie des volumes
- ✦ Harmonie des couleurs (cf. article 17 des dispositions générales)

Les constructions pourront être traitées avec les matériaux les plus adaptés à l'usage de la construction, sous réserve que :

- ✦ Les principes précités soit respectés ;
- ✦ La construction présente une harmonie dans le type de matériaux utilisés,
- ✦ La couleur des matériaux soit neutre ou blanche ou sombre (les couleurs sombres viseront à rappeler les couleurs traditionnelles des salorges).

Les règles exposées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions à destination agricole.

Les constructions seront en maçonnerie ou en bardage bois, tôle ou autres matériaux d'aspect similaire, de couleur sombre traditionnelle. L'aspect des constructions s'inspirera de la plaquette « habiter l'Île de Noirmoutier », notamment dans la volumétrie et les percements qui devront être conformes aux préconisations de la plaquette.

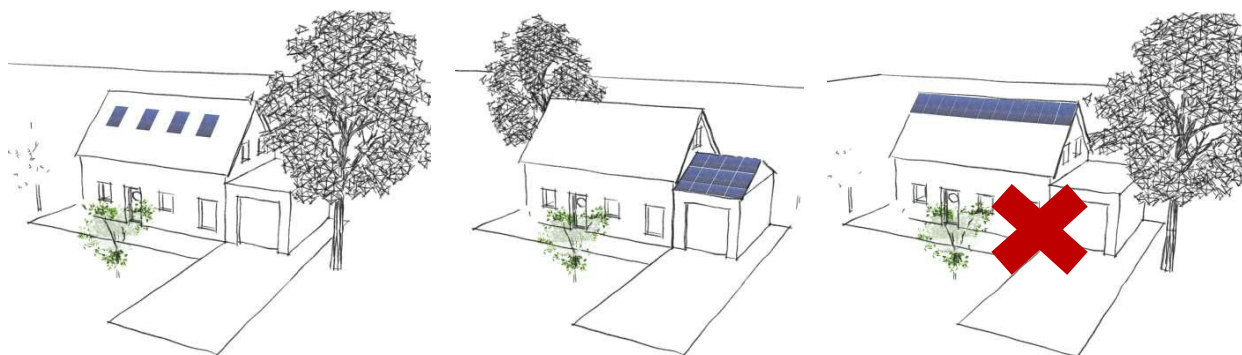
La protection des angles de construction dans des matériaux d'aspect plastique est interdite. Les coffres de volets roulants seront non visibles de l'espace public.

Les extensions des constructions existantes admises seront composées en harmonie avec le bâti principal. 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, 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 intégrés dans les toitures. Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une attention particulière visant à leur intégration harmonieuse à l'architecture traditionnelle (une attention particulière devra être portée à l'aspect des matériaux utilisés) et discrète. Le recours aux tuiles traditionnelles d'aspect terre cuite à énergie solaire est recommandé.

Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture
- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



Les pompes à chaleur, chauffe-eaux solaires ainsi que les climatiseurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

Enfin, sont interdits les marquises, loggias, stores bannes, pergolas et balcons sur toute façade et pignon visibles depuis l'espace public.

1 – Maçonneries

Les enduits grattés sont interdits. Les enduits réalisés devront être dressés à la truelle.

2 – Enseignes

Se référer au règlement enseignes / pré-enseignes.

Les informations publicitaires liées aux activités autorisées dans la zone sont permises. Les enseignes publicitaires doivent être de dimensions raisonnables, en proportion avec le bâtiment, de préférence en bois peint ou panneaux de ferronnerie (ou autres matériaux d'aspect similaire) et lettres de teinte non criardes. Est exclue toute inscription en plastique ou matériau d'aspect similaire. L'emplacement de l'enseigne doit tenir compte de l'architecture du bâtiment. Les totems sont interdits.

3 – Menuiseries

Les menuiseries extérieures seront de forme simple et en bois peint (ou autres matériaux d'aspect similaire). Les vernis ou assimilés sont interdits. Le PVC et l'aluminium (ou autres matériaux d'aspect similaire) sont autorisés s'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles et d'aspect mat ou satiné.

4 – Toitures

Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pentes (25 à 37%), le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Cette règle ne s'impose pas aux petits bâtiments pouvant se situer en appentis contre une autre construction sans jamais la dépasser.

Les toitures devront être réalisées en tuiles, en bac acier, en tôle ondulée d'aspect tuile ou en fibrociment d'aspect tuiles (ou autres matériaux d'aspect similaires) de teinte naturelle, noire ou couleur tuile. Les toitures en tôle ondulée métallique et en plastique (transparent ou non), ou autres matériaux d'aspect similaire, sont interdites. Tout autre système d'étanchéité noir peut être autorisé.

B.2.3. Volumétrie

Les constructions devront avoir une volumétrie simple.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement. (En cours : Salorges et Caloges / Arbres remarquables...)

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Lorsque les aires de services seront entourées d'un écran de verdure celui-ci devra être constitué d'essences locales et basses typiques du marais qui ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Les arbres de hautes tiges ainsi que les plantes

Rappel : il est interdit de planter, et de maintenir les plantes invasives telles que le Baccharis, les Griffes de sorcières, l'Herbe de la pampa, La Renouée du Japon et la Jussie (cf. annexe n°2).

Il est possible de consulter la liste des espèces invasives ou non recommandées, mise à jour sur le site du Conservatoire Botanique National de Brest (CBNB) afin de s'informer et sélectionner les espèces adéquates.

Une liste des végétaux préconisés est consultable en annexe de ce document, celle-ci n'est cependant pas exhaustive.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

B.3.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,40 mètre (y compris les rehausses). La hauteur maximale devra être calculée de manière à tenir compte de la déclivité de la rue.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,80 mètre (y compris les rehausses).

La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée.

Afin de préserver les perspectives visuelles, les clôtures devront être végétales, doublées ou non d'un grillage, et étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal. Le cas échéant, la couleur du grillage devra être adaptée à l'environnement. Les accès aux parcelles pourront être clôturés soit par des esseppes bois ou pierre et des tasseaux assurant la fermeture en bois ronds, ou par un

portail d'une hauteur égale aux clôtures de la parcelle dont l'aspect sera celui des portails à lattes de bois assemblées par bouvetage.

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives, seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

En cas d'usage en pâture, une clôture amovible et provisoire sera installée, en retrait de 1 m par rapport à l'étier, afin de préserver le réseau hydraulique alimentant les marais, et assurant l'évacuation du pluvial des marais et des communes.

Rappel : il est interdit de planter, et de maintenir les plantes invasives telles que le Baccharis, les Griffes de sorcières, l'Herbe de la pampa, La Renouée du Japon et la Jussie (cf. annexe n°2).

B.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il sera recherché au maximum le recours à des revêtements perméables en dehors des zones de manutention.

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

Tout accès peut être refusé 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.

Tout terrain enclavé sera 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.

Toute autorisation pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des usagers de 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.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment lorsqu'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

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

L'accès direct des constructions sur les routes départementales est limité et réglementé en application du règlement routier départemental.

Les accès privés des exploitations pourront être aménagés avec des coquilles d'huîtres.

C.1.2. Voirie

Les voiries ou impasses existantes qui ne répondent pas à ces dispositions ne permettront pas la création d'accès supplémentaires à la voie ou à l'impasse en cas de création de nouveaux logements.

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. Elles devront également respecter l'écoulement naturel des eaux sur le terrain.

C.2. Desserte par les réseaux

C.2.1. Eau potable

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

La création de tout nouveau forage est interdite.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Une étude de filière alors être réalisée par un bureau d'études et validée par la Communauté de communes conformément au règlement de service.

Dans les zones rouges et bleues définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, est imposée la mise en place d'un clapet anti-retour pour les évacuations privatives.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités, dans le sol, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les toilettes sèches étanches sont autorisées.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, devront être réalisés les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain. La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

La qualité des eaux pluviales déversées devra être telle qu'elle ne sera pas susceptible d'affecter les milieux naturels.

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

C.2.4. Réseaux souples

La création, l'extension, le remplacement et le renforcement des réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

C.2.5. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation devra être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AAQ

Il s'agit d'une zone à protéger en raison notamment du potentiel naturel, biologique ou économique des espaces, ou encore de la richesse du sol ou du sous-sol. La zone Aaq est destinée aux activités aquacoles, conchylicoles et à la saliculture.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les zones bleues et rouges définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, reportées pour information au règlement graphique, les constructions sont, en outre du présent règlement, soumises aux prescriptions du PPRL pouvant aller jusqu'à l'interdiction nonobstant toute disposition permissive.

A.1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol, autres que celles décrites à l'article A.2, dont notamment :

- + Les constructions à usage d'habitation.
- + La construction d'éoliennes à usage privé,
- + La création de nouveaux marais salants,
- + Le camping et le caravanage sous quelle forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- + L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées, quelle qu'en soit la durée,
- + Le stationnement de caravanes et camping-cars
- + L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- + Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R421-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2,
- + Les dépôts de ferrailles, de déchets (coquilles de moules...), de vieux véhicules et de tous biens de consommation, matériaux de constructions, ainsi que leur stockage,
- + Les antennes relais de téléphonie mobile sur pylônes et antennes radio à ondes courtes sur pylônes, à usage privé.

De plus, dans la bande littorale des 100 mètres (article L.121-16 du Code de l'urbanisme) sont interdites :

- + Les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L.121-17 du Code de l'urbanisme).

A.2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

Sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, et de la remise en état paysagère et hydraulique des lieux suite à l'abandon de toute exploitation, sont autorisés :

- + L'édification de constructions destinées aux activités aquacoles, conchylicoles et salicoles et à condition :
 - d'être implantés à l'intérieur du périmètre de l'exploitation existante,
 - de ne pas modifier de manière importante les caractéristiques du bâti,
 - et sous réserve de ne pas donner lieu à la création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil.
- + La reconstruction constructions destinées aux activités autorisées dans la zone à condition que :

-
- La démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une submersion ou une érosion,
 - Les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés,
 - Les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements, de locaux à sommeil, d'activités autres que celles visées ou de commerces supplémentaires.
 - + L'extension modérée des constructions existantes et destinées aux activités autorisées dans la zone à condition :
 - de respecter une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher de la construction existante dans la limite de 50m²,
 - de comporter a minima une zone refuge,
 - de ne pas donner lieu à la création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil.
 - + Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone ne nécessitant pas la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'ils ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher et sous réserve de respecter les conditions prévues par le PPRL.
 - + Les installations et constructions afférentes aux activités conchyliques et exigeant la proximité immédiate de l'eau, sous réserve de respecter les conditions prévues par le PPRL. Elles pourront comprendre :
 - Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ainsi que leur extension ;
 - Les bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : purification, lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage ;
 - Les locaux de pompage et, intégrés à ceux-ci, les locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaires, salle commune... ;
 - Les bâtiments administratifs, d'accueil et de dégustation de la production des exploitations existantes dans la zone et sous réserve que les bâtiments soient inclus dans le site de production.
 - + Les travaux directement liés aux exploitations conchyliques et à l'entretien des claires.
 - + Les installations et constructions afférentes aux autres activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition d'être liées et nécessaires à l'exercice d'une activité professionnelle aquacole et sous réserve de respecter les conditions prévues par le PPRL.
 - + Les bureaux, postes de gardiennage et sanitaires nécessaires à la présence journalière et à la surveillance de nuit de l'exploitant sur son lieu d'activité conchylique, aquacole ou salicole à condition :
 - Qu'ils comportent a minima une zone refuge,
 - Qu'ils soient incorporés aux bâtiments d'exploitations,
 - et qu'ils ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil.
 - + Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général,
 - + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site, et de ne pas être situé dans la zone de sensibilité archéologique repérée sur le règlement graphique et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.
 - + Les travaux de réduction de la vulnérabilité des constructions soumises à un aléa élevé au titre du PPRL (création d'une zone refuge, rehaussement de plancher, circuits électriques etc...).
 - + La rénovation, la réhabilitation et la reconstruction, dans un volume identique, des bâtiments détruits par un sinistre, à l'exception des sinistres générés par une submersion ou une érosion, sous réserve que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas modifiées.
 - + Les dépôts de goémons à des fins agricoles à condition qu'ils soient situés à plus de 250 mètres de toute habitation ainsi que du réseau hydraulique (tout particulièrement des prises d'eaux alimentant le marais) et sous réserve de l'avis de la Mairie.
 - + La reconstruction à l'identique et/ou la rénovation des caloges et salorges existantes à condition que
 - La démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une submersion ou une érosion,
 - Les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés,

- Les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements, de locaux à sommeil, d'activités autres que celles visées ou de commerces supplémentaires.
- + Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau et la construction de caloges et salorges de moins de 15m², lorsqu'elles sont directement liées aux activités traditionnellement implantées dans ces zones (notamment exploitation) et à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- + Les constructions nécessaires à l'exploitation, l'hygiène et la sécurité du bord de mer à condition de respecter les conditions prévues par le PPRL.

Dans le secteur des Bas Ileaux :

Pour la réalisation des portes anti-submersion, le ressuyage de boues polluées issues des entrées d'étier. Pour ce faire, les garanties techniques et analyses devront être fournies en vue de permettre d'éviter toute pollution des milieux avoisinants.

La restauration du site devra être faite suivant le projet de renaturation des sols dans le cadre de la compensation prévue dans la démarche ERC.

Dans la bande littorale des 100 mètres (article L.121-16 du Code de l'urbanisme), sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, ne sont autorisés que :

- + Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau en application de l'article L121-17 du Code de l'urbanisme ;
- + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.
- + Les travaux de réduction de la vulnérabilité des constructions soumises à un aléa élevé au titre du PPRL (création d'une zone refuge, rehaussement de plancher, circuits électriques etc...).

A.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B.1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- Aux abords de la RD948, les constructions et installations nouvelles devront respecter un retrait de 35 mètres tel que représenté au règlement graphique.
- Aux abords de la RD 38 et de la RD95, les constructions pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...). Elles devront être implantées en recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Aux abords des autres voies publiques ou privées, les constructions et installations nouvelles devront être implantées à l'alignement ou en recul de 5 mètres.

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un retrait de 15 mètres au minimum par

rapport aux berges des étiers

Des restrictions d'implantation pourront être imposées afin de préserver les perspectives visuelles sur le château et l'Eglise de Noirmoutier telles qu'elles sont représentées au règlement graphique.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et murs écran pourront être édifiés en respectant un retrait minimal par rapport aux limites séparatives tel que : $L > H/2$ (avec L étant égale à la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans tous les secteurs, une implantation en limite séparative est permise (voir article B.1.3 ci-dessous).

Un volume situé en limite séparative devra disposer d'un angle au minimum de 75° par rapport à la limite séparative.

Des restrictions d'implantation pourront être imposées afin de préserver les perspectives visuelles sur le château et l'Eglise de Noirmoutier telles qu'elles sont représentées au règlement graphique par le cône de visibilité.

3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Des restrictions d'implantation pourront être imposées afin de préserver les perspectives visuelles sur le château et l'Eglise de Noirmoutier telles qu'elles sont représentées au règlement graphique par le cône de visibilité.

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

- Pour les bâtiments d'exploitation, la hauteur maximale est fixée à 6,60 mètres maximum au faîtage. La hauteur maximale du dessous des bas de pente est fixée à 4 mètres.
- La hauteur des extensions de constructions à usage d'habitation sera limitée à 5,5 mètres au faîtage.

Les constructions à toitures mono-pentes accolées à une autre construction, ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout de toiture de la construction principale, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 3,80 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour la réalisation d'une zone refuge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- à l'extension, la rénovation ou la réhabilitation de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, dépassant les hauteurs admises ci-dessus, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Des restrictions de hauteur pourront être imposées pour respecter les perspectives visuelles sur le château et l'Eglise de Noirmoutier (cône de vision).

Dans tous les cas, le profil du terrain devra être respecté.

B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou

urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Au sein d'un même îlot, l'architecture pourra être imposée afin d'assurer une harmonie avec les architectures existantes. La volumétrie et l'aspect des constructions devront respecter un principe de simplicité.

B.2.2. Aspect des constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec le caractère général de la zone et en harmonie avec le paysage environnant, notamment pour les secteurs concernés par les perspectives visuelles sur le château et l'église de Noirmoutier (telles que représentées par le cône de visibilité au règlement graphique). Les principes suivants devront être respectés :

- ✦ Simplicité des formes
- ✦ Harmonie des volumes
- ✦ Harmonie des couleurs (cf. article 17 des dispositions générales)

Les constructions pourront être traitées avec les matériaux les plus adaptés à l'usage de la construction, sous réserve que :

- ✦ Les principes précités soient respectés ;
- ✦ La construction présente une harmonie dans le type de matériaux utilisés,
- ✦ La couleur des matériaux soit neutre ou blanche ou sombre (les couleurs sombres viseront à rappeler les couleurs traditionnelles des salorges).

Les constructions seront en maçonnerie, en bardage bois, tôle ou autres matériaux d'aspect similaire, de couleur sombre traditionnelle.

L'aspect des constructions s'inspirera de la plaquette « habiter l'Île de Noirmoutier », notamment dans la volumétrie et les percements.

La protection des angles de construction dans des matériaux d'aspect plastique est interdite. Les coffres de volets roulants seront non visibles de l'espace public.

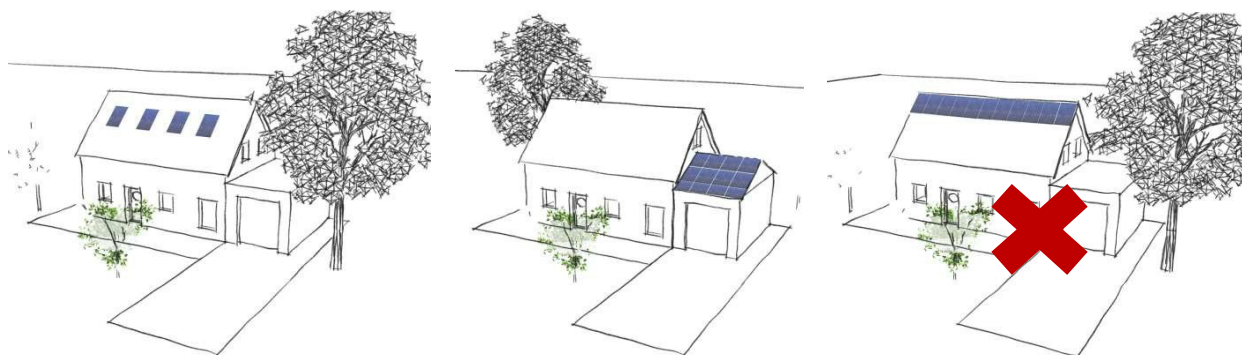
Les extensions des constructions existantes admises seront composées en harmonie avec le bâti principal. Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci, aussi bien en hauteur, en pente de toiture, rythme de percements (tout en se donnant la possibilité de recourir à des techniques contemporaines), en couleurs des parements de façades ainsi qu'en matériaux de couverture.

Les enduits grattés sont interdits. Les enduits réalisés devront être dressés à la truelle.

Les panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront intégrés dans les toitures. Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une attention particulière visant à leur intégration harmonieuse à l'architecture traditionnelle (une attention particulière devra être portée à l'aspect des matériaux utilisés) et discrète. Le recours aux tuiles traditionnelles d'aspect terre cuite à énergie solaire est recommandé.

Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture
- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



Les pompes à chaleur, chauffe-eaux solaires ainsi que les climatiseurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

Enfin, sont interdits les marquises, loggias, stores bannes, pergolas et balcons sur toute façade et pignon visibles depuis l'espace public.

1 – Enseignes

Se référer au règlement enseignes / pré-enseignes.

Les informations publicitaires liées aux activités autorisées dans la zone sont permises. Les enseignes publicitaires doivent être de dimensions raisonnables, en proportion avec le bâtiment, de préférence en bois peint ou panneaux de ferronnerie (ou autres matériaux d'aspect similaire) et lettres de teinte non criardes. Est exclue toute inscription en plastique ou matériau d'aspect similaire. L'emplacement de l'enseigne doit tenir compte de l'architecture du bâtiment. Les totems sont interdits.

2 – Menuiseries

Les menuiseries extérieures seront de forme simple et en bois peint (ou autres matériaux d'aspect similaire). Les vernis ou assimilés sont interdits. Le PVC et l'aluminium (ou autres matériaux d'aspect similaire) sont autorisés s'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles et d'aspect mat ou satiné.

3 – Toitures

Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pentes (25 à 37%), le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Cette règle ne s'impose pas aux petits bâtiments pouvant se situer en appentis contre une autre construction sans jamais la dépasser.

Les toitures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes. Elles devront être réalisées en tuiles, en bac acier, en tôle ondulée d'aspect tuile ou en fibrociment d'aspect tuiles (ou autres matériaux d'aspect similaires) de teinte naturelle, noire ou couleur tuile. Les toitures en tôle ondulée métallique et en plastique (transparent ou non), ou autres matériaux d'aspect similaire, sont interdites. Tout autre système d'étanchéité noir peut être autorisé.

B.2.3. Volumétrie

Les constructions devront avoir une volumétrie simple.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Lorsque les aires de services seront entourées d'un écran de verdure celui-ci devra être constitué d'essences locales et basses typiques du marais qui ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Les arbres de hautes tiges ainsi que les plantes invasives telles que le Baccharis, les Griffes de sorcières, l'Herbe de la pampa, La Renouée du Japon et la Jussie sont prohibés (cf. annexe n°2). Il est possible de consulter la liste des espèces invasives ou non recommandées, mise à jour sur le site du Conservatoire Botanique National de Brest (CBNB) afin de s'informer et sélectionner les espèces adéquates.

Une liste des végétaux préconisés est consultable en annexe de ce document, celle-ci n'est cependant pas exhaustive.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU.

B.3.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,40 mètre (y compris les rehausses). La hauteur maximale devra être calculée de manière à tenir compte de la déclivité de la rue. Les clôtures en limites séparatives ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,80 mètre.

Afin de préserver les perspectives visuelles, les clôtures devront être végétales, doublées ou non d'un grillage, et étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal. Le cas échéant, la couleur du grillage devra être adaptée à l'environnement. Les accès aux parcelles pourront être clôturés soit par des esseppe bois ou pierre et des tasseaux assurant la fermeture en bois ronds, ou par un portail d'une hauteur égale aux clôtures de la parcelle dont l'aspect sera celui des portails à lattes de bois assemblées par bouvetage.

En cas d'usage en pâture, une clôture amovible et provisoire sera installée, en retrait de 1 m par rapport à l'évier, afin de préserver le réseau hydraulique alimentant les marais, et assurant l'évacuation du pluvial des marais et des communes.

Rappel : il est interdit de planter, et de maintenir les plantes invasives telles que le Baccharis, les Griffes de sorcières, l'Herbe de la pampa, La Renouée du Japon et la Jussie (cf. annexe n°2).

B.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il sera recherché au maximum le recours à des revêtements perméables en dehors des zones de manutention.

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

Tout accès peut être refusé 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.

Tout terrain enclavé sera 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.

Toute autorisation pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des usagers de 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.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment lorsqu'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

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

L'accès direct des constructions sur les routes départementales est limité et réglementé en application du règlement routier départemental.

Les accès privés des exploitations pourront être aménagés avec des coquilles d'huîtres.

C.1.2. Voirie

Les voiries ou impasses existantes qui ne répondent pas à ces dispositions ne permettront pas la création d'accès supplémentaires à la voie ou à l'impasse en cas de création de nouveaux logements.

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. Elles devront également respecter l'écoulement naturel des eaux sur le terrain.

C.2. Desserte par les réseaux

C.2.1. Eau potable

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

La création de tout nouveau forage est interdite.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Une étude de filière alors être réalisée par un bureau d'études et validée par la Communauté de communes conformément au règlement de service.

Dans les zones rouges et bleues définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, est imposée la mise en place d'un clapet anti-retour pour les évacuations privatives.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités, dans le sol, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les toilettes sèches étanches sont autorisées.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, devront être réalisés les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain. La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

La qualité des eaux pluviales déversées devra être telle qu'elle ne sera pas susceptible d'affecter les milieux naturels.

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

C.2.4. Réseaux souples

La création, l'extension, le remplacement et le renforcement des réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

C.2.5. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation devra être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Rappel du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »*

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit des espaces naturels de la commune, franges entre zones urbaines et espaces remarquables.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les zones bleues et rouges définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, reportées pour information au règlement graphique, les constructions sont, en outre du présent règlement, soumises aux prescriptions du PPRL pouvant aller jusqu'à l'interdiction nonobstant toute disposition permissive.

A.1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol autres que celles décrites à l'article A.2, dont notamment :

- + Les constructions à destination d'habitation,
- + La construction d'éoliennes à usage privé,
- + Le camping et le caravanage, sous quelle forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- + L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées, quelle qu'en soit la durée,
- + Le stationnement de caravanes et camping-cars
- + L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- + Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2,
- + Les dépôts et stockages de ferrailles, de déchets (coquilles...), de vieux véhicules, de matériaux de construction, de bateaux et de tous biens de consommation lorsqu'ils ne sont pas rendus nécessaires par l'activité du marais,
- + Les antennes relais de téléphonie mobile sur pylônes et antennes radio à ondes courtes sur pylônes, à usage privé.

A.2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les destinations de constructions suivantes :

Sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont autorisés :

- + Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de respecter les prescriptions du PPRL,
- + La rénovation et l'extension des constructions à usage d'habitation à condition qu'elle ne donne pas lieu à une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction principale dans la limite de 50m² d'emprise au sol. Cette limite est portée à 20% de la surface de plancher de la construction existante dans la limite de 50m² d'emprise au sol dans les secteurs classés en zones rouges du PPRL de l'île de Noirmoutier.

Sont autorisés sous conditions les usages et activités de constructions suivants :

- + Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (en application de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme) :
 - Les abris de jardin et constructions légères liées à l'utilisation des parcelles (jardins familiaux, maraichage...) dans la limite de 15 m²,
 - Les piscines d'une dimension maximale de 50m² implantées, pour la margelle la plus proche, à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale, située sur une parcelle contiguë faisant partie de la même unité foncière.
- + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des

constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.

- ✦ Les travaux de réduction de la vulnérabilité des constructions soumises à un aléa élevé au titre du PPRL (création d'une zone refuge, rehaussement de plancher, circuits électriques etc...).
- ✦ La rénovation, la réhabilitation et la reconstruction, dans un volume identique, des bâtiments détruits par un sinistre, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas modifiées et sous réserve de respecter les prescriptions du PPRL.

A.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B.1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- ✦ Aux abords des autres voies publiques départementales, les constructions et installations nouvelles devront respecter un retrait de 15 mètres tel que représenté au règlement graphique.
- ✦ Aux abords des autres voies publiques ou privées, les constructions et installations nouvelles devront être implantées à l'alignement ou en recul minimal de 5 mètres-

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un retrait de 15 mètres au minimum par rapport aux étiers.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et murs écran pourront être édifiés en respectant un retrait minimal par rapport aux limites séparatives tel que : $L > H/2$ (avec L étant égale à la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans tous les secteurs, une implantation en limite séparative est permise.

Un volume situé en limite séparative devra disposer d'un angle au minimum de 75° par rapport à la limite séparative.

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés en respectant un retrait de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

B.1.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière.

B.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des extensions de constructions à usage d'habitation sera limitée à 5,5 mètres au faîtage. Les constructions à toitures mono-pentes accolées à une autre construction, ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout de toiture de la construction principale, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 3,80 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- à l'extension, la rénovation ou la réhabilitation de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, dépassant les hauteurs admises ci-dessus, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Au sein d'un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures existantes. La volumétrie et l'aspect des constructions devront respecter un principe de simplicité.

Les nouvelles constructions pourront être du type caloges ou salorges (Se référer à la plaquette habiter l'île de Noirmoutier).

Le chapitre B2.2 s'appliquant principalement à l'extension et la rénovation de bâtiment d'habitation existant.

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.2. Aspect des constructions

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie ; leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction (cf. article 17 des dispositions générales).

Pour les équipements collectifs et services publics, des adaptations pourront être apportées aux règles ci-après, si le projet architectural le justifie.

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.

Par principe, les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale ou autres matériaux présentant l'aspect et la couleur de la pierre de pays locale. Sinon, les annexes pourront éventuellement être recouvertes de bois à clin ou autre matériau d'aspect similaire. Les annexes d'aspect bois, avec toiture réalisée en aspect tuile ou aspect shingle, seront permises.

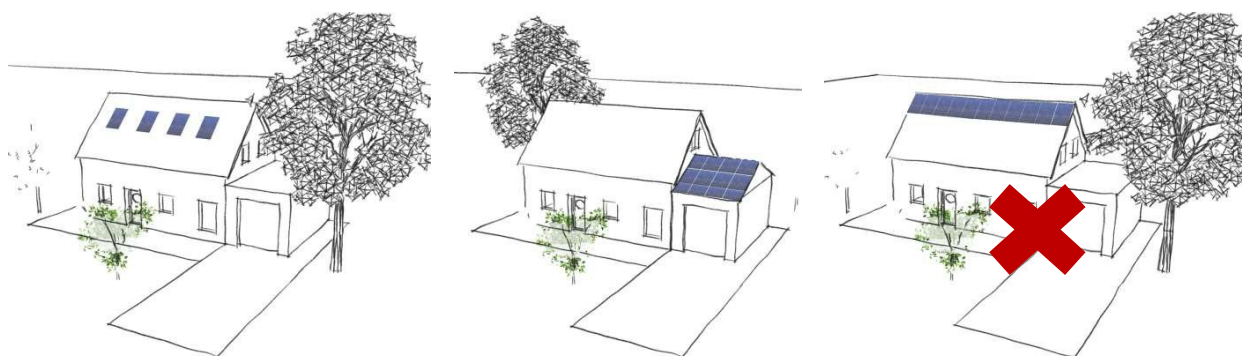
La protection des angles de construction dans des matériaux d'aspect plastique est interdite.

Les panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront intégrés dans les toitures et dans tous les cas, non visibles des lieux et places publiques. Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une attention

particulière visant à leur intégration harmonieuse à l'architecture traditionnelle (une attention particulière devra être portée à l'aspect des matériaux utilisés) et discrète. Les panneaux solaires devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Le recours aux tuiles traditionnelles d'aspect terre cuite à énergie solaire est recommandé.

Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture
- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



Les pompes à chaleur, chauffe-eau solaires ainsi que les climatiseurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

Enfin, sont interdits les marquises, loggias, stores bannes, pergolas et balcons sur toute façade et pignon visibles depuis l'espace public.

1 – Maçonneries

Les maçonneries seront uniformément enduites et/ou peintes en blanc (proche du RAL 9003) sauf pour les murs en pierre de pays. Sur le bâtiment principal, les ouvertures pourront être encadrées par un bandeau d'une vingtaine de centimètres uniquement dans la gamme des gris ou des beiges. Il pourra être réalisé un bandeau de soubassement d'une teinte allant du gris au noir.

L'isolation par l'extérieur est permise sous réserve d'une finition en enduit peint et ou teinté en blanc (proche du RAL 9003).

Les murets devront être enduits sur leurs deux faces.

Les maçonneries de pierres devront obligatoirement avoir l'aspect et la couleur de la pierre de pays locale.

Les enduits grattés sont interdits. Les enduits réalisés devront être dressés à la truelle.

2 – Toitures

Pour les constructions principales, les toitures devront être à deux pentes. La pente de la couverture traditionnelle est de l'ordre de 33%, mais elle pourra être comprise entre 30 et 37%. Le faîtage devra être centré, 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. Les toitures terrasses sont interdites. Seuls des toits terrasses de petites dimensions, non accessibles, et servant de liaison entre des volumes créés pourront être autorisés.

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 ou mélangées. Les tuiles uniformément rouges ou brunes sont prohibées. Les tuiles mécaniques plates sont interdites, sauf en cas d'extension ou de réfection de bâtiment existant couvert par ce type de matériau.

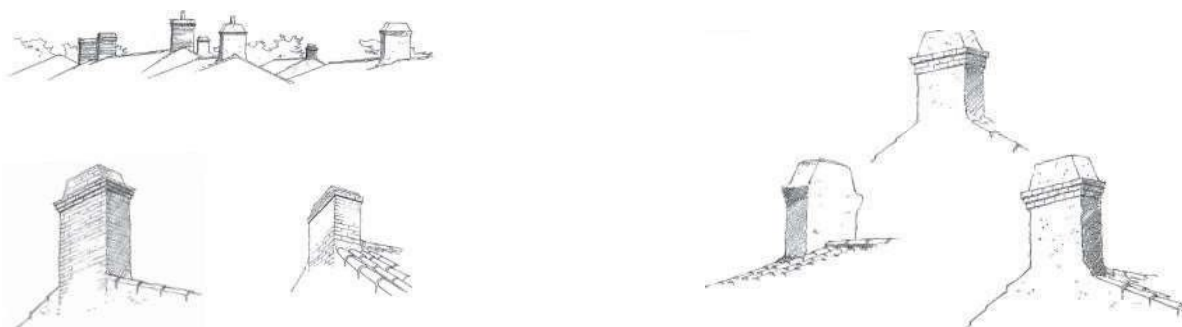
Les couvertures en ardoise ou matériau d'aspect similaire, pourront être autorisées dans le cas d'une reconstruction après sinistre ou de l'extension d'une construction dont la couverture présente l'aspect de l'ardoise. Dans ce cas, la pente de la toiture n'est pas limitée.

Les toitures en aspect tôle, fibrociment ou matériaux composite sont interdites.

Le faîtage des toitures sera scellé au mortier.

Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne). Ils seront constitués d'une tuile d'égout ronde en saillie sur une corniche soit en maçonnerie enduite, en pierre ou en brique, ou autres matériaux d'aspect similaire. La tuile couvrante, en un ou deux éléments, sera pigeonnée au mortier. La tuile de rive doit se terminer avec une tuile courante ronde sans tuile à rabat. Les débordements de toitures en pignons sont interdits.

Une souche de cheminée rectangulaire, en aspect maçonnerie ou brique, sera exigée par logement, dans le prolongement d'un des pignons du bâtiment principal et dans l'axe du faîtage avec rive apparente. Une implantation décalée d'une largeur d'environ deux tuiles sera autorisée sur justificatif technique. Elle devra être conforme aux dimensions réglementaires et comporter une collerette en partie haute (se reporter aux préconisations de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier » et aux dispositions générales). En cas d'étage, il sera exigé sur un des pignons une souche de cheminée. Si une obligation technique fait que la cheminée doit être implantée au centre (sens faitage) une deuxième cheminée devra être implantée dans le prolongement du pignon le plus éloigné de la première cheminée.



Source : Plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier »

Il est recommandé de privilégier les gouttières non visibles depuis l'espace public. Les gouttières sur rue sont néanmoins admises pour la récupération des eaux pluviales sous réserve de recourir à des matériaux métalliques d'aspect zinc.

Les noues visibles de l'espace public sont interdites.

Les vérandas, les entrées et les annexes de moins de 12 m² pourront déroger à la règle générale sur les toitures

3 – Percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges. Les ouvertures plus larges que hautes seront interdites lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. Les baies de grande largeur pourront être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public, et d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

La hauteur des linteaux devra être réduite au maximum (entre 40 et 80 centimètres environ de l'égout de toiture). Exceptionnellement, pour les châssis de petites dimensions, des hauteurs de linteaux différentes pourront être autorisées.

La hauteur des fenêtres sera comprise entre 1,5 et 2 fois sa largeur. Les petites ouvertures pourront être carrées.

Les appuis de fenêtre ne seront pas en saillie, ni recouverts d'un carrelage et devront être d'aspect maçonné. Les baies vitrées sont interdites en étage.

En cas d'étage, les percements seront disposés en cohérence avec ceux du rez-de-chaussée. Les châssis de toit de petite taille (dimensions maximales : largeur de 0,78 mètre et hauteur de 0,98 mètre) devront demeurer l'exception. En tout état de cause, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et ne seront pas saillants sur le toit.

Les œils-de-bœuf sont interdits, sauf dans l'hypothèse de la rénovation d'une construction existante lorsque le style architectural l'impose.

4 – Menuiseries

Les menuiseries extérieures seront de forme simple et en bois peint (ou autres matériaux d'aspect similaire). Les vernis ou assimilés sont interdits. Le PVC et l'aluminium (ou autres matériaux d'aspect similaire) sont autorisés s'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles et d'aspect mat ou satiné.

Les volets, les portes d'entrée et de service et les portails de garages seront obligatoirement peints de la même teinte. Les ferrures seront de forme simple et peintes de la même teinte que le volet. Les teintes des ouvertures respecteront celles indiquées dans « les dispositions générales » du présent règlement. La couleur blanche sera uniquement autorisée pour les menuiseries vitrées. Les vernis et assimilés sont interdits.

Les portes de garages seront, de préférence, à lames verticales et ne devront pas comporter de hublots. Les portes de garages en bois seront soit peintes dans la même teinte que les volets, soit traitées avec un produit foncé comme les anciennes portes de dépendances traitées au carbonyl.

Volets :

Les volets d'aspect PVC ou aluminium sont autorisés à condition qu'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles (largeur des lames, aspect mat ou satiné des peintures classiques, ferronneries sobres et de couleur identique aux volets).

Les volets seront traditionnels et rabattus sur la façade.

Les volets d'une largeur supérieure à 60cm seront composés de deux vantaux et rabattus sur la façade.

Les volets seront avec barre en partie basse, éventuellement une supplémentaire en partie haute mais sans écharpe. Une troisième barre horizontale est autorisée pour les volets des portes et portes-fenêtres.

Les volets roulants ou volets se dépliant en tableau ne seront autorisés que dans les cas suivants :

- Soit en complément de volets traditionnels,
- Soit à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les volets coulissants sur rail plaqués en façade ne seront pas autorisés si visibles de l'espace public.

Les baies seront les seules à posséder des volets roulants, sans volet traditionnel. Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles l'espace public. Dans tous les cas, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

5– Sous-Sols

Les sous-sols et talutages sont interdits.

6– Vérandas et verrières

Interdites

7– Devantures commerciales

Interdites

8 – Impostes

Les impostes seront de proportions nettement plus larges que hautes ; les proportions hauteur sur largeur seront de l'ordre de ½. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme carrée. La hauteur des linteaux devra être réduite au maximum (40 centimètres environ de l'égout de toiture). Exceptionnellement, pour les châssis de petites dimensions, des hauteurs de linteaux différentes pourront être autorisées.

Les marquises sont interdites.

B.2.3. Volumétrie

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti traditionnel.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, géothermie, aérothermie...)

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Les arbres de hautes tiges ainsi que les plantes invasives, telles que le Baccharis, les Griffes de sorcières, l'Herbe de la pampa, La Renouée du Japon et la Jussie, sont prohibés (cf. annexe n°2).

Il est possible de consulter la liste des espaces invasives ou non recommandées, mise à jour sur le site du

Conservatoire Botanique National de Brest (CBNB) afin de s'informer et sélectionner les espèces adéquates.

Une liste des végétaux préconisés est consultable en annexe de ce document, celle-ci n'est cependant pas exhaustive.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

B.3.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,40 mètre (y compris les rehausses). La hauteur maximale devra être calculée de manière à tenir compte de la déclivité de la rue.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,80 mètre.

La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée.

Afin de préserver les perspectives visuelles, les clôtures devront être végétales, doublées ou non d'un grillage, et étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal. Le cas échéant, la couleur du grillage devra être adaptée à l'environnement. Un soubassement de 20 centimètres pourra être autorisé. Les piliers de portail devront être réalisés avec des matériaux similaires à ceux utilisés pour les clôtures et le portail ou en maçonnerie enduite et peinte en blanc.

Les maçonneries devront donc être enduites et peintes des deux côtés.

En cas d'usage en pâture, une clôture amovible et provisoire sera installée, en retrait de 1 m par rapport à l'étier, afin de préserver le réseau hydraulique alimentant les marais, et assurant l'évacuation du pluvial des marais et des communes.

B.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il sera recherché au maximum le recours à des revêtements perméables en dehors des zones de manutention.

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

Tout accès pourra être refusé 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.

Tout terrain enclavé sera 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.

Toute autorisation pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des usagers de 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.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment lorsqu'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

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

préférence, devra être privilégiée la création d'accès hors voie ou piste cyclable. Ces accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

L'accès direct des constructions sur les routes départementales est limité et réglementé en application du règlement routier départemental.

Les accès privés des exploitations pourront être aménagés avec des coquilles d'huîtres.

C.1.2. Voirie

Les voiries ou impasses existantes qui ne répondent pas à ces dispositions ne permettront pas la création d'accès supplémentaires à la voie ou à l'impasse en cas de création de nouveaux logements.

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. Elles devront également respecter l'écoulement naturel des eaux sur le terrain.

C.2. Desserte par les réseaux

C.2.1. Eau potable

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

La création de tout nouveau forage est interdite.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Une étude de filière alors être réalisée par un bureau d'études et validée par la Communauté de communes conformément au règlement de service.

Dans les zones rouges et bleues définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, est imposée la mise en place d'un clapet anti-retour pour les évacuations privatives.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités, dans le sol, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les toilettes sèches étanches sont autorisées.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, devront être réalisés les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain. La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

La qualité des eaux pluviales déversées devra être telle qu'elle ne sera pas susceptible d'affecter les milieux naturels.

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

C.2.4. Réseaux souples

La création, l'extension, le remplacement et le renforcement des réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

C.2.5. Communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ne

La zone **Ne** recouvre des activités économiques isolées en contexte naturel et permet leur extension limitée.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les zones bleues et rouges définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, reportées pour information au règlement graphique, les constructions sont, en outre du présent règlement, soumises aux prescriptions du PPRL pouvant aller jusqu'à l'interdiction nonobstant toute disposition permissive.

A.1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol autres que celles décrites à l'article A.2, dont notamment :

- + Les constructions nouvelles à destination d'habitation,
- + La construction d'éoliennes à usage privé et d'antennes sur pylônes,
- + Le camping et le caravanage sous quelle forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- + L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées quelle qu'en soit la durée,
- + Le stationnement de caravanes et camping-cars
- + L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- + Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R421-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2,
- + Les dépôts de ferrailles, de déchets (coquilles...), de vieux véhicules et de tous biens de consommation ainsi que leur stockage lorsque celui-ci n'est pas rendu nécessaire par l'activité du marais,
- + Les antennes relais de téléphonie mobile sur pylônes et antennes radio à ondes courtes sur pylônes, à usage privé.

Dans la bande littorale des 100 mètres (article L.121-16 du Code de l'urbanisme) sont interdits :

- + Les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L.121-17 du Code de l'urbanisme).

A.2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les destinations de constructions suivantes :

Sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont autorisés :

- + Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général,
- + La rénovation et l'extension des constructions existantes lorsqu'elles sont liées et nécessaires à une activité économique isolée existante dans la zone et à condition :
 - Qu'elles ne dépassent pas 20% de la surface de plancher de la construction existante dans une limite de 50m² d'emprise au sol,
 - Que la construction comporte une zone refuge,
 - Et qu'elle ne donne pas lieu à création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil.

Sont autorisés sous conditions les usages et activités de constructions suivants :

- + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.
- + Les travaux de réduction de la vulnérabilité des constructions soumises à un aléa élevé au titre du PPRL (création d'une zone refuge, exhaussement de plancher, circuits électriques etc...).
- + La rénovation, la réhabilitation et la reconstruction dans un volume identique, des constructions détruites par un sinistre, à l'exception des sinistres générés par une submersion ou une érosion, sous réserve que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas modifiées.

Dans la bande littorale des 100 mètres (article L.121-16 du Code de l'urbanisme), sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, ne sont autorisés que :

- + Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau en application de l'article L121-17 du Code de l'urbanisme ;
- + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.
- + Les travaux de réduction de la vulnérabilité des constructions soumises à un aléa élevé au titre du PPRL (création d'une zone refuge, exhaussement de plancher, circuits électriques etc...).

A.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B.1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies de 35 mètres pour le RD 948 et 15 mètres pour le RD95, tel que représenté au règlement graphique.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et murs écran pourront être édifiés en respectant un retrait minimal par rapport aux limites séparatives tel que : $L > H/2$ (avec L étant égale à la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans tous les secteurs, une implantation en limite séparative est permise (voir tableaux des hauteurs).

Un volume situé en limite séparative devra disposer d'un angle au minimum de 75° par rapport à la limite séparative.

3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.

B.1.3. Hauteur des constructions

Les constructions n'excéderont pas une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage.

Les constructions à toitures mono-pentes accolées à une autre construction, ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout de toiture de la construction principale, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 3,80 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- à l'extension, la rénovation ou la réhabilitation de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, dépassant les hauteurs admises ci-dessus, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Au sein d'un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures existantes. La volumétrie et l'aspect des constructions devront respecter un principe de simplicité.

B.2.2. Aspect des constructions

L'aspect des constructions devra être compatible avec le caractère général de la zone et en harmonie avec le paysage environnant. Les principes suivants devront être respectés :

- ✦ Simplicité des formes
- ✦ Harmonie des volumes
- ✦ Harmonie des couleurs (cf. article 17 des dispositions générales)

Les constructions pourront être traitées avec les matériaux les plus adaptés à l'usage de la construction, sous réserve que :

- ✦ Les principes précités soient respectés ;
- ✦ La construction présente une harmonie dans le type de matériaux utilisés,
- ✦ La couleur des matériaux soit neutre ou blanche ou sombre (les couleurs sombres viseront à rappeler les couleurs traditionnelles des salorges).

Les constructions seront en maçonnerie, bardage bois, tôle ou autres matériaux d'aspect similaire, de couleur sombre traditionnelle.

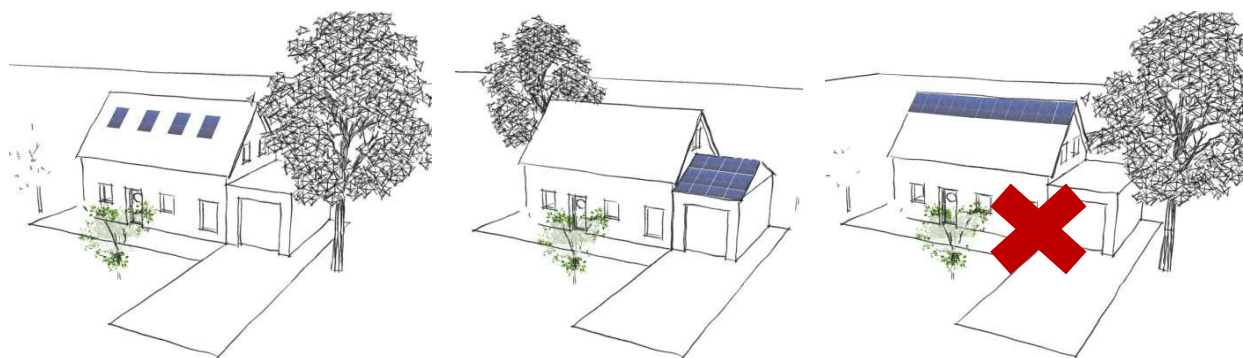
La protection des angles de construction dans des matériaux d'aspect plastique est interdite. Les coffres de volets roulants seront non visibles de l'espace public.

Les extensions des constructions existantes admises seront composées en harmonie avec le bâti principal. 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, 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 intégrés dans les toitures et dans tous les cas, non visibles des lieux et places publiques. Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une attention particulière visant à leur intégration harmonieuse à l'architecture traditionnelle (une attention particulière devra être portée à l'aspect des matériaux utilisés) et discrète. Les panneaux solaires devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Le recours aux tuiles traditionnelles d'aspect terre cuite à énergie solaire est recommandé.

Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture
- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



Les pompes à chaleur, chauffe-eau solaires ainsi que les climatiseurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

Enfin, sont interdits les marquises, loggias, stores bannes, pergolas et balcons sur toute façade et pignon visibles depuis l'espace public.

1 – Maçonnerie

Les enduits grattés sont interdits. Les enduits réalisés devront être dressés à la truelle.

2 – Enseignes

Se référer au règlement enseignes / pré-enseignes.

Les informations publicitaires liées aux activités autorisées dans la zone sont permises. Les enseignes publicitaires doivent être de dimensions raisonnables, en proportion avec le bâtiment, de préférence en bois peint ou panneaux de ferronnerie (ou autres matériaux d'aspect similaire) et lettres de teinte non criardes. Est exclue toute inscription en plastique ou matériau d'aspect similaire.

L'emplacement de l'enseigne doit tenir compte de l'architecture du bâtiment. Les totems sont interdits.

3 – Menuiseries

Les menuiseries extérieures seront de forme simple et en bois peint (ou autres matériaux d'aspect similaire). Les vernis ou assimilés sont interdits. Le PVC et l'aluminium (ou autres matériaux d'aspect similaire) sont autorisés d'aspect mat ou satiné.

4 – Toitures

Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pentes (25 à 37%), le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Cette règle ne s'impose pas aux petits bâtiments pouvant se situer en appentis contre une autre construction.

Les toitures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes. Elles pourront être réalisées en tuiles, en tôle métallique ou en fibrociment (ou autres matériaux d'aspect similaires) de teinte naturelle noire ou couleur tuile. Les toitures en plastique (transparent ou non) ou autres matériaux d'aspect similaire, sont interdites. Tout autre système d'étanchéité noir peut être autorisé.

B.2.3. Volumétrie

Les constructions devront avoir une volumétrie simple.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Non réglementé.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

B.3.1. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

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

B.3.2. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU.

B.3.3. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,40 mètre (y compris les rehausses). La hauteur maximale devra être calculée afin de tenir compte de la déclivité de la rue.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,80 mètre.

La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée.

Afin de préserver les perspectives visuelles, les clôtures devront être végétales, doublées ou non d'un grillage rigide vert, et étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal. Le cas échéant, la couleur du grillage devra être adaptée à l'environnement. Un soubassement de 20 centimètres pourra être autorisé. Les piliers de portail devront être réalisés avec des matériaux similaires à ceux utilisés pour les clôtures et le portail ou en maçonnerie enduite et peinte en blanc.

Les maçonneries devront être enduites et peintes des deux côtés.

Rappel : il est interdit de planter, et de maintenir les plantes invasives telles que le Baccharis, les Griffes de sorcières, l'Herbe de la pampa, La Renouée du Japon et la Jussie (cf. annexe n°2).

B.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

Tout accès pourra être refusé 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.

Tout terrain enclavé sera 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.

Toute autorisation pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des usagers de 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.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment lorsqu'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront être autorisées uniquement sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne occasionnée pour la circulation sera la moindre. Si possible, devra également être privilégiée la création d'accès hors voie ou piste cyclable. Ces accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

C.1.2. Voirie

Les voiries ou impasses existantes qui ne répondent pas à ces dispositions ne permettront pas la création d'accès supplémentaires à la voie ou à l'impasse en cas de création de nouveaux logements.

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. Elles devront également respecter l'écoulement naturel des eaux sur le terrain.

C.2. Desserte par les réseaux

C.2.1. Eau potable

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

La création de tout nouveau forage est interdite.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Une étude de filière alors être réalisée par un bureau d'études et validée par la Communauté de communes conformément au règlement de service.

Dans les zones rouges et bleues définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, est imposée la mise en place d'un clapet anti-retour pour les évacuations privatives.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités, dans le sol, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les toilettes sèches étanches sont autorisées.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, devront être réalisés les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain. La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

La qualité des eaux pluviales déversées devra être telle qu'elle ne sera pas susceptible d'affecter les milieux naturels. A ce titre des dispositifs destinés à la filtration et dépollution des eaux pluviales avant rejet pourront être mis en place.

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

C.2.4. Réseaux souples

La création, l'extension, le remplacement et le renforcement des réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

C.2.5. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation devra être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns

La zone Ns est une zone naturelle comprenant des aires de parking à caractère naturel dont les aménagements devront tenir compte de la fragilité de la zone en conservant la perméabilité maximum des sols et en assurant la réversibilité de leurs équipements. Il s'agit de permettre le maintien des usages existant tout en assurant un retour du site à l'état naturel. Ainsi le zonage délimite des zones Ns spécifiques destinées à assurer le maintien des aires de stationnement ainsi que le renforcement de leur intégration paysagère et environnementale.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les zones bleues et rouges définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, reportées pour information au règlement graphique, les constructions sont, en outre du présent règlement, soumises aux prescriptions du PPRL pouvant aller jusqu'à l'interdiction nonobstant toute disposition permissive.

A.1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Est interdite toute destination de construction autres que celles décrites à l'article A.2, dont notamment :

- + L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison des risques et nuisances qu'elles sont susceptibles de générer ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- + Les constructions à usage d'habitation, d'exploitations agricoles ou forestières.

Est interdit tout usage et activité autres que celles décrites à l'article A.2, dont notamment :

- + L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- + La construction d'éoliennes à usage privé,
- + La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- + L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées,
- + Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2,
- + Les antennes relais de téléphonie mobile sur pylônes et antennes radio à ondes courtes sur pylônes, à usage privé.

A.2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les usages et activités suivants :

- + La création ou l'aménagement de places de stationnement pour les véhicules terrestres.
- + Les plantations d'essence endogène en corrélation avec celles des espaces environnants.
- + Les toilettes publiques
- + La réhabilitation ou l'extension d'équipements publics dans les mêmes caractéristiques constructives que l'existant.
- + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.
- + Les travaux de réduction de la vulnérabilité des constructions soumises à un aléa élevé au titre du PPRL (création d'une zone refuge, rehaussement de plancher, circuits électriques etc...).
- + Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine paysager et/ou environnemental (boisements) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme.
- +

A.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B.1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1 Implantation des constructions

Non réglementé.

B.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

B.1.3 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres au faîtage.

Les constructions à toitures mono-pentes accolées à une autre construction, ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout de toiture de la construction principale.

Au-dessus de la hauteur maximale autorisée mesurée au faîtage des toitures, ne peuvent être réalisés que des souches de cheminées et des équipements techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- à l'extension, la rénovation ou la réhabilitation de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, dépassant les hauteurs admises ci-dessus, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté 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.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.2. Aspect des constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec le caractère général de la zone et en harmonie avec le paysage environnant. Les principes suivants devront être respectés :

- ✦ Simplicité des formes
- ✦ Harmonie des volumes
- ✦ Harmonie des couleurs (cf. article 17 des dispositions générales)

Les constructions pourront être traitées avec les matériaux les plus adaptés à l'usage de la construction, sous réserve que :

- ✦ Les principes précités soient respectés ;
- ✦ La construction présente une harmonie dans le type de matériaux utilisés,
- ✦ La couleur des matériaux soit neutre ou blanche ou sombre (les couleurs sombres viseront à rappeler les couleurs traditionnelles des salorges).

Les constructions seront en maçonnerie, bardage bois, ou autres matériaux d'aspect similaire, de couleur sombre traditionnelle.

L'aspect des constructions s'inspirera de la plaquette « habiter l'Île de Noirmoutier », notamment dans la volumétrie et les percements qui devront être conformes aux préconisations de la plaquette.

Pour les équipements collectifs et services publics, des adaptations pourront être apportées aux règles ci-après, si le projet architectural le justifie.

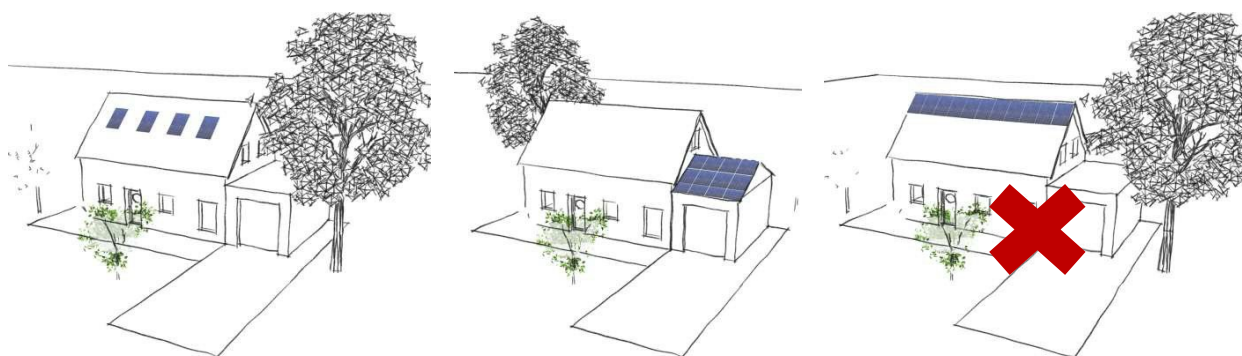
Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci, aussi bien en hauteur, en pente de toiture, en rythme de percements (tout en se donnant la possibilité de recourir à des techniques contemporaines), en couleurs des parements de façades ainsi qu'en matériaux de couverture.

La protection des angles de construction dans des matériaux d'aspect plastique est interdite.

Les panneaux solaires lorsqu'ils ne seront pas installés au sol, seront intégrés dans les toitures et dans tous les cas, non visibles des lieux et places publiques. Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une attention particulière visant à leur intégration harmonieuse à l'architecture traditionnelle (une attention particulière devra être portée à l'aspect des matériaux utilisés) et discrète. Les panneaux solaires devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Le recours aux tuiles traditionnelles d'aspect terre cuite à énergie solaire est recommandé.

Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture
- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



Les pompes à chaleur, chauffe-eau solaires ainsi que les climatiseurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

Enfin, sont interdits les marquises, loggias, stores bannes, pergolas et balcons sur toute façade et pignon visibles depuis l'espace public.

1 – Maçonneries

Les maçonneries seront uniformément enduites et/ou peintes en blanc (proche du RAL 9003) sauf pour les murs en pierre de pays. Sur le bâtiment principal, les ouvertures pourront être encadrées par un bandeau d'une vingtaine de centimètres uniquement dans la gamme des gris ou des beiges. Il pourra être réalisé un bandeau de soubassement d'une teinte allant du gris au noir.

L'isolation par l'extérieur est permise sous réserve d'une finition en enduit peint et ou teinté en blanc (proche du RAL 9003).

Les murets devront être enduits sur leurs deux faces.

Les maçonneries de pierres devront obligatoirement avoir l'aspect et la couleur de la pierre de pays locale.

Les enduits grattés sont interdits. Les enduits réalisés devront être dressés à la truelle.

2 – Toitures

Pour les constructions principales, les toitures devront être à deux pentes. La pente de la couverture traditionnelle est de l'ordre de 33%, mais elle pourra être comprise entre 25 et 37%. Le faîtage devra être centré, 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. Les toitures terrasses sont interdites. Seuls des toits terrasses de petites dimensions, non accessibles, et servant de liaison entre des volumes créés pourront être autorisés.

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 ou mélangées. Les tuiles uniformément rouges ou brunes sont prohibées. Les tuiles mécaniques sont interdites, sauf en cas d'extension de bâtiment existant couvert par ce type de matériau.

Les couvertures en ardoise ou matériau d'aspect similaire, pourront être autorisées dans le cas d'une reconstruction après sinistre ou de l'extension d'une construction dont la couverture présente l'aspect de l'ardoise. Dans ce cas, la pente de la toiture n'est pas limitée.

Les toitures en aspect tôle, fibrociment ou matériaux composite sont interdites.

Le faîtage des toitures sera scellé au mortier.

Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne). Ils seront constitués d'une tuile d'égout ronde en saillie sur une corniche soit en maçonnerie enduite, en pierre ou en brique, ou autres matériaux d'aspect similaire. La tuile couvrante, en un ou deux éléments, sera pigeonnée au mortier. La tuile de rive doit se terminer avec une tuile courante ronde sans tuile à rabat.

Il est recommandé de privilégier les gouttières non visibles depuis l'espace public. Les gouttières sur rue sont néanmoins admises pour la récupération des eaux pluviales sous réserve de recourir à des matériaux métalliques d'aspect zinc.

Les noues visibles de l'espace public sont interdites.

Les vérandas, les entrées et les annexes de moins de 12 m² pourront déroger à la règle générale sur les toitures

3 – Percements

Non règlementé

4 – Menuiseries

Non règlementé

Volets :

Non règlementé

5– Sous-Sols

Non règlementé

6– Vérandas et verrières

Non autorisées

7– Devantures commerciales

Non règlementé

8 – Impostes

Non règlementé

Les marquises sont interdites.

B.2.3. Volumétrie

Les volumes seront simples.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non règlementé

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Non règlementé

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

B.3.4. Clôtures

Non réglementé

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

Non réglementé

C.1.2. Voirie

Non réglementé

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.1. Eau potable

Non réglementé

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans les zones rouges et bleues définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, est imposée la mise en place d'un clapet anti-retour pour les évacuations privatives.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

La qualité des eaux pluviales déversées devra être telle qu'elles ne soient pas susceptibles d'affecter les milieux naturels.

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

C.2.4. Réseaux souples

La création, l'extension, le remplacement, le renforcement des réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

C.2.5. Communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NR

Il s'agit des espaces terrestres et maritimes, des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques délimités au titre des dispositions de l'article L121-23 du code de l'urbanisme. Sur la commune de l'Epine, ces espaces remarquables sont constitués par les marais, des zones boisées et les espaces dunaires du cordon littoral.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les zones bleues et rouges définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, reportées pour information au règlement graphique, les constructions sont, en outre du présent règlement, soumises aux prescriptions du PPRL pouvant aller jusqu'à l'interdiction nonobstant toute disposition permissive.

A.1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Est interdite toute destination de construction autres que celles décrites à l'article A.2, dont notamment :

- + Les constructions à usage d'habitation,

Est interdit tout usage et activité autres que celles décrites à l'article A.2, dont notamment :

- + La construction d'éoliennes à usage privé,
- + Le camping et le caravanage sous quelle forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- + L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées quelle qu'en soit la durée,
- + Le stationnement de caravanes et camping-cars
- + L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- + Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R421-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2,
- + Les dépôts de ferrailles, de déchets (coquilles...), de vieux véhicules et de tous biens de consommation ainsi que leur stockage lorsque celui-ci n'est pas rendu nécessaire par l'activité du marais,
- + Les antennes relais de téléphonie mobile sur pylônes et antennes radio à ondes courtes sur pylônes, à usage privé.

Dans la bande littorale des 100 mètres (article L.121-16 du Code de l'urbanisme) sont interdites :

- + Les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L.121-17 du Code de l'urbanisme).

A.2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les usages et activités suivants :

Peuvent être implantés les aménagements légers suivants, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- + A condition d'être nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ne seront ni cimentés, ni bitumés. Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par

l'importance de la fréquentation du public ;

- + Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- + A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont, à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1, n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau et la construction de caloges et salorges de moins de 12m², lorsqu'elles sont directement liées aux activités traditionnellement implantées dans ces zones (notamment exploitation) et à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- + Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- + L'implantation des antennes GSM (Global System for Mobile Communications).
- + Les travaux de réduction de la vulnérabilité des constructions soumises à un aléa élevé au titre du PPRL (création d'une zone refuge, rehaussement de plancher, circuits électriques etc...).

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans la bande littorale des 100 mètres (article L.121-16 du Code de l'urbanisme), sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, ne sont autorisés que :

- + Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau en application de l'article L121-17 du Code de l'urbanisme ;
- + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.
- + Les travaux de réduction de la vulnérabilité des constructions soumises à un aléa élevé au titre du PPRL (création d'une zone refuge, rehaussement de plancher, circuits électriques etc...).

A.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B.1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- Aux abords de la RD948, les constructions et installations nouvelles devront respecter un retrait de 35 mètres tel que représenté au règlement graphique.

- Aux abords de la RD 38 et de la RD95, les constructions pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...). Elles devront être implantées en recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Aux abords des autres voies publiques ou privées, les constructions et installations nouvelles devront être implantées à l'alignement ou en recul de 5 mètres. -

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un retrait de 15 mètres au minimum par rapport aux berges des étiers

Des restrictions d'implantation pourront être imposées afin de préserver les perspectives visuelles sur le château et l'Eglise de Noirmoutier telles qu'elles sont représentées au règlement graphique.

2– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementée

B.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 2,50 mètres à l'égout du toit et à 3 mètres au faitage.

Les constructions à toitures mono-pentes accolées à une autre construction, ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout de toiture de la construction principale,

B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Au sein d'un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures existantes. La volumétrie et l'aspect des constructions devront respecter un principe de simplicité.

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.2. Aspect des constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec le caractère général de la zone et en harmonie avec le paysage environnant. Les principes suivants devront être respectés :

- ✦ Simplicité des formes
- ✦ Harmonie des volumes
- ✦ Harmonie des couleurs (cf. article 17 des dispositions générales)

Les constructions pourront être traitées avec les matériaux les plus adaptés à l'usage de la construction, sous réserve que :

- ✦ Les principes précités soient respectés ;
- ✦ La construction présente une harmonie dans le type de matériaux utilisés,
- ✦ La couleur des matériaux soit neutre ou blanche ou sombre (les couleurs sombres viseront à rappeler les couleurs traditionnelles des salorges).

Les constructions seront en maçonnerie, bardage bois, ou autres matériaux d'aspect similaire, de couleur sombre traditionnelle.

L'aspect des constructions s'inspirera de la plaquette « habiter l'Île de Noirmoutier », notamment dans la volumétrie et les percements qui devront être conformes aux préconisations de la plaquette.

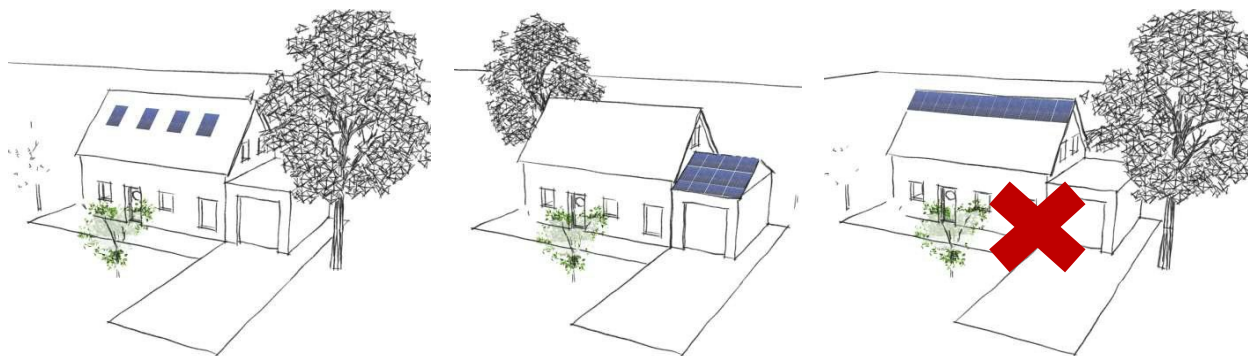
La protection des angles de construction dans des matériaux d'aspect plastique est interdite. Les coffres de volets roulants seront non visibles de l'espace public.

Les extensions des constructions existantes admises seront composées en harmonie avec le bâti principal. 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, 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 intégrés dans les toitures. Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une attention particulière visant à leur intégration harmonieuse à l'architecture traditionnelle (une attention particulière devra être portée à l'aspect des matériaux utilisés) et discrète. Le recours aux tuiles traditionnelles d'aspect terre cuite à énergie solaire est recommandé.

Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture
- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



Les pompes à chaleur, chauffe-eaux solaires ainsi que les climatiseurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

Enfin, sont interdits les marquises, loggias, pergolas et balcons sur toute façade et pignon visibles depuis l'espace public.

1 – Maçonnerie

Les enduits grattés sont interdits. Les enduits réalisés devront être dressés à la truelle.

2 – Enseignes

Les devantures et enseignes commerciales sont interdites.

3 – Menuiseries

Les menuiseries extérieures seront de forme simple et en bois peint (ou autres matériaux d'aspect similaire). Les vernis ou assimilés sont interdits. Le PVC et l'aluminium (ou autres matériaux d'aspect similaire) sont autorisés s'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles et d'aspect mat ou satiné.

4 – Toitures

Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pentes (25 à 37%), le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Cette règle ne s'impose pas aux petits bâtiments pouvant se situer en appentis contre une autre construction.

Les toitures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes. Elles pourront être réalisées en tuiles ou en fibrociment (ou autres matériaux d'aspect similaires) de teinte naturelle, noire ou couleur tuile. Les toitures en tôle métallique, en plastique (transparent ou non) ou autres matériaux d'aspect similaire, sont interdites. Tout autre système d'étanchéité noir peut être autorisé.

B.2.3. Volumétrie

Les constructions devront avoir une volumétrie simple.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Non réglementé.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

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

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

B.3.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,40 mètre (y compris les rehausses). La hauteur maximale devra être calculée de manière à tenir compte de la déclivité de la voie.
Les clôtures en limites séparatives ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,80 mètre.
La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée.

Afin de préserver les perspectives visuelles, les clôtures devront être végétales, doublées ou non d'un grillage, et étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal. Le cas échéant, la couleur du grillage devra être adaptée à l'environnement. Les accès aux parcelles pourront être clôturés soit par des esseppe bois ou pierre et des tasseaux assurant la fermeture en bois ronds, ou par un portail d'une hauteur égale aux clôtures de la parcelle dont l'aspect sera celui des portails à lattes de bois assemblées par bouvetage.

Les maçonneries devront être enduites et peintes des deux côtés.

En cas d'usage en pâture, une clôture amovible et provisoire sera installée, en retrait de 1 m par rapport à l'étier, afin de préserver le réseau hydraulique alimentant les marais, et assurant l'évacuation du pluvial des marais et des communes.

Rappel : il est interdit de planter, et de maintenir les plantes invasives telles que le Baccharis, les Griffes de sorcières, l'Herbe de la pampa, La Renouée du Japon et la Jussie (cf. annexe n°2).

B.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il sera recherché au maximum le recours à des revêtements perméables en dehors des zones de manutention.

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

Tout accès pourra être refusé 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.

Tout terrain enclavé sera 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.

Toute autorisation pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des usagers de 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.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment lorsqu'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

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

possible, devra également être privilégiée la création d'accès hors voie ou piste cyclable. Ces accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

L'accès direct des constructions sur les routes départementales est limité et réglementé en application du règlement routier départemental.

C.1.2. Voirie

Les voiries ou impasses existantes qui ne répondent pas à ces dispositions ne permettront pas la création d'accès supplémentaires à la voie ou à l'impasse en cas de création de nouveaux logements.

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. Elles devront également respecter l'écoulement naturel des eaux sur le terrain.

C.2. Desserte par les réseaux

C.2.1. Eau potable

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

La création de tout nouveau forage est interdite.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Une étude de filière alors être réalisée par un bureau d'études et validée par la Communauté de communes conformément au règlement de service.

Dans les zones rouges et bleues définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, est imposée la mise en place d'un clapet anti-retour pour les évacuations privatives.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités, dans le sol, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les toilettes sèches étanches sont autorisées.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, devront être réalisés les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain. La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

La qualité des eaux pluviales déversées devra être telle qu'elle ne sera pas susceptible d'affecter les milieux naturels.

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

C.2.4. Réseaux souples

La création, l'extension, le remplacement et le renforcement des réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

C.2.5. Communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NM

La zone Nm recouvre les espaces maritimes de la commune.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A.1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Est interdite toute destination de construction autre que celles décrites à l'article A.2.

Est interdite tout usage et activité autre que celles décrites à l'article A.2.

A.2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les destinations de constructions, usages et activités suivants sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu, et d'être en relation avec les usages du DPM :

- La réfection de cales à bateaux et d'ouvrages de défense contre la mer,
- Les infrastructures liées aux productions des cultures marines,
- Les infrastructures liées aux autres usages du Domaine Public Maritime : balisage, pêche, plaisance, sports, énergie...
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui ont pour objet la satisfaction des besoins d'intérêt général.

A.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B.1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

Non réglementé

B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Non réglementé

B.2.2. Aspect des constructions

Non réglementé

B.2.3. Volumétrie

Non réglementé

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Non réglementé

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Non réglementé

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

B.3.4. Clôtures

Non réglementé

B.4 Stationnement

Non réglementé

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

Non réglementé

C.1.2. Voirie

Non réglementé

C.2. Desserte par les réseaux

C.2.1. Eau potable

Non réglementé

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Non réglementé

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Non réglementé

C.2.4. Réseaux souples

Non réglementé

C.2.5. Communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NEQ

Il s'agit d'un secteur naturel destiné à l'implantation d'équipements publics d'intérêt collectif sportifs et de loisirs.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les zones bleues et rouges définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, reportées pour information au règlement graphique, les constructions sont, en outre du présent règlement, soumises aux prescriptions du PPRL pouvant aller jusqu'à l'interdiction nonobstant toute disposition permissive.

A.1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Est interdite toute destination de constructions, usage et activités autres que celles décrites à l'article A.2, dont notamment :

- + Les constructions à destination d'habitation ;
- + La construction d'éoliennes à usage privé,
- + L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- + Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R421-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2,
- + Les dépôts de ferrailles, de déchets (coquilles...), de vieux véhicules et de tous biens de consommation ainsi que leur stockage lorsque celui-ci n'est pas rendu nécessaire dans l'intérêt général.
- + Les parcs de stationnement à destination du camping-caravaning,
- + Les antennes radio à ondes courtes sur pylônes, à usage privé.

A.2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions les destinations de construction suivantes :

Sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont autorisés :

- + Les implantations nouvelles d'équipements publics d'intérêt collectif liés aux activités de plein air non constitutifs d'urbanisation (sportives, récréatives et/ou de loisirs), y compris leurs installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement, ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques, sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique préalable,
- + La rénovation, la réhabilitation et la reconstruction, dans un volume identique, des constructions détruites par un sinistre, à l'exception des sinistres générés par une submersion ou une érosion, sous réserve que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas modifiées.

Sont autorisées sous conditions les usages et activités suivants :

- + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.
- + L'implantation des antennes GSM (Global System for Mobile Communications).
- + Les travaux de réduction de la vulnérabilité des constructions soumises à un aléa élevé au titre du PPRL (création d'une zone refuge, rehaussement de plancher, circuits électriques etc...),
- + Les antennes relais de téléphonie mobile sur pylônes.

A.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B.1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée en retrait de 15 mètres par rapport à l'axe des différentes voies tel que représenté au règlement graphique.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et murs écran pourront être édifiés en respectant un retrait minimal par rapport aux limites séparatives tel que : $L > H/2$ (avec L étant égale à la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans tous les secteurs, une implantation en limite séparative est permise.

Un volume situé en limite séparative devra disposer d'un angle au minimum de 75° par rapport à la limite séparative.

3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

Les constructions n'excéderont pas une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- à l'extension, la rénovation ou la réhabilitation de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, dépassant les hauteurs admises ci-dessus, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Au sein d'un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures existantes. La volumétrie et l'aspect des constructions devront respecter un principe de simplicité.

Dans les secteurs intégrés au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les dispositions prévues par le règlement du SPR s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une éventuelle contradiction avec les prescriptions du PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

B.2.2. Aspect des constructions

L'aspect des constructions devra être compatible avec le caractère général de la zone et en harmonie avec le paysage environnant. Les principes suivants devront être respectés :

- ✦ Simplicité des formes
- ✦ Harmonie des volumes
- ✦ Harmonie des couleurs (cf. article 17 des dispositions générales)

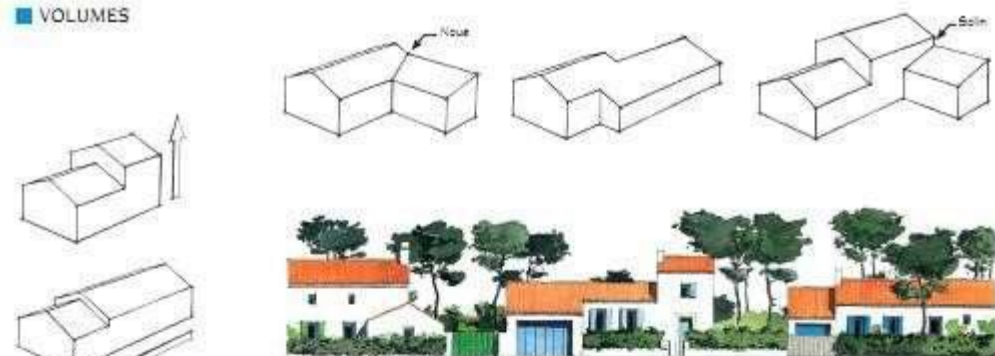
Les constructions pourront être traitées avec les matériaux les plus adaptés à l'usage de la construction, sous réserve que :

- ✦ Les principes précités soient respectés ;
- ✦ La construction présente une harmonie dans le type de matériaux utilisés,
- ✦ La couleur des matériaux soit neutre ou blanche ou sombre (les couleurs sombres viseront à rappeler les couleurs traditionnelles des salorges).

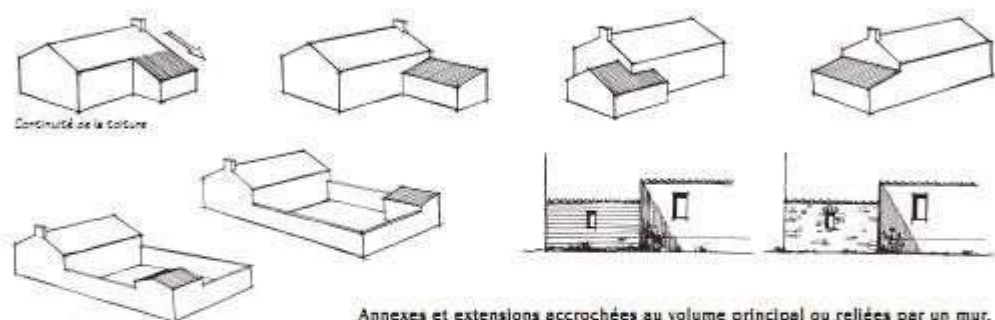
Les constructions seront en maçonnerie, bardage bois, tôle, ou autres matériaux d'aspect similaire, de couleur sombre traditionnelle.

L'aspect des constructions s'inspirera des préconisations de la plaquette « habiter l'Île de Noirmoutier », notamment dans la volumétrie et les percements qui devront être conformes aux prescriptions de la plaquette.

VOLUMES



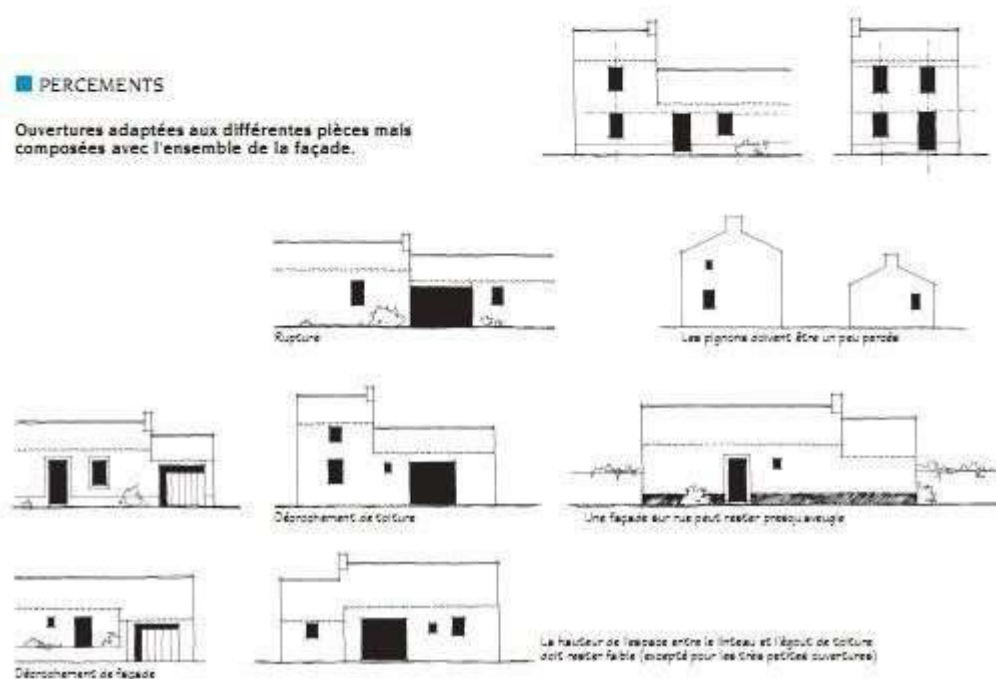
Volumes simples reliés par une continuité de murs ou de toitures.



Annexes et extensions accrochées au volume principal ou reliées par un mur.

PERCEMENTS

Ouvertures adaptées aux différentes pièces mais composées avec l'ensemble de la façade.



Source : Plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier »

La protection des angles de construction dans des matériaux d'aspect plastique est interdite. Les coffres de volets roulants seront non visibles de l'espace public.

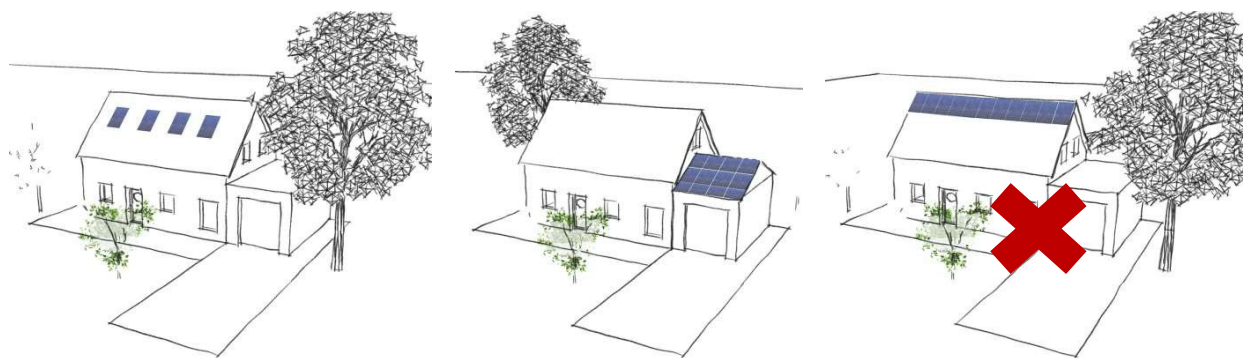
Les extensions des constructions existantes admises seront composées en harmonie avec le bâti principal. Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci, aussi bien en hauteur, en pente de toiture, rythme de percements (tout en se 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 intégrés dans les toitures. Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'une attention particulière visant à leur intégration harmonieuse à l'architecture traditionnelle (une attention particulière devra être portée à l'aspect des matériaux utilisés) et discrète. Le recours aux tuiles traditionnelles d'aspect terre cuite à énergie solaire est recommandé.

Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture
- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



Les pompes à chaleur, chauffe-eaux solaires ainsi que les climatiseurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

Enfin, sont interdits les marquises, loggias, stores bannes, pergolas et balcons sur toute façade et pignon visibles depuis l'espace public.

1 – Maçonneries

Les enduits grattés sont interdits. Les enduits réalisés devront être dressés à la truelle.

2 – Enseignes

Les enseignes sont interdites

3 – Menuiseries

Les menuiseries extérieures seront de forme simple et en bois peint (ou autres matériaux d'aspect similaire). Les vernis ou assimilés sont interdits. Le PVC et l'aluminium (ou autres matériaux d'aspect similaire) sont autorisés s'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles et d'aspect mat ou satiné.

4 – Toitures

Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pentes (25 à 37%), le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Cette règle ne s'impose pas aux petits bâtiments pouvant se situer en appentis contre une autre construction.

Les toitures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes. Elles pourront être réalisées en tuiles, en tôle métallique ou en fibrociment (ou autres matériaux d'aspect similaires) de teinte naturelle, noire ou couleur tuile. Les toitures, en plastique (transparent ou non) ou autres matériaux d'aspect similaire, sont interdites. Tout autre système d'étanchéité noir peut être autorisé.

Il est recommandé de privilégier les gouttières non visibles depuis l'espace public. Les gouttières sur rue sont néanmoins admises pour la récupération des eaux pluviales sous réserve de recourir à des matériaux métalliques d'aspect zinc.

B.2.3. Volumétrie

Les constructions devront avoir une volumétrie simple.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Non réglementé.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

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

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

B.3.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,40 mètre (y compris les rehausses). La hauteur maximale devra être calculée afin de tenir compte de la déclivité de la rue.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,80 mètre.

La hauteur des piliers de portails ou portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée.

Afin de préserver les perspectives visuelles, les clôtures devront être végétales, doublées ou non d'un grillage, et étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal. Le cas échéant, la couleur du grillage devra être adaptée à l'environnement. Un soubassement de 20 centimètres pourra être autorisé. Les piliers de portail devront être réalisés avec des matériaux similaires à ceux utilisés pour les clôtures et le portail ou en maçonnerie enduite et peinte en blanc.

Les clôtures en maçonnerie devront être enduites et peintes des deux côtés.

B.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il sera recherché au maximum le recours à des revêtements perméables en dehors des zones de manutention.

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

Tout accès pourra être refusé 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.

Tout terrain enclavé sera 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.

Toute autorisation pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des usagers de 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.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment lorsqu'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront être autorisées uniquement sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne occasionnée pour la circulation sera la moindre. Si possible, devra également être privilégiée la création d'accès hors voie ou piste cyclable. Ces accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

C.1.2. Voirie

Les voiries ou impasses existantes qui ne répondent pas à ces dispositions ne permettront pas la création d'accès supplémentaires à la voie ou à l'impasse en cas de création de nouveaux logements.

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. Elles devront également respecter l'écoulement naturel des eaux sur le terrain.

C.2. Desserte par les réseaux

C.2.1. Eau potable

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

La création de tout nouveau forage est interdite.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Une étude de filière alors être réalisée par un bureau d'études et validée par la Communauté de communes conformément au règlement de service.

Dans les zones rouges et bleues définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, est imposée la mise en place d'un clapet anti-retour pour les évacuations privatives.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités, dans le sol, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les toilettes sèches étanches sont autorisées.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, devront être réalisés les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain. La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

La qualité des eaux pluviales déversées devra être telle qu'elle ne sera pas susceptible d'affecter les milieux naturels.

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

C.2.4. Réseaux souples

La création, l'extension, le remplacement et le renforcement des réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

C.2.5. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation devra être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nd

Il s'agit d'un secteur naturel dunaire, compris dans la bande littorale des 100 mètres.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les zones bleues et rouges définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, reportées pour information au règlement graphique, les constructions sont, en outre du présent règlement, soumises aux prescriptions du PPRL pouvant aller jusqu'à l'interdiction nonobstant toute disposition permissive.

A.1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Est interdite toute destination de constructions, usages et activités autres que celles décrites à l'article A.2, dont notamment :

- + Les constructions à destination d'habitation,
- + La construction d'éoliennes à usage privé et d'antennes sur pylônes,
- + L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- + Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2,
- + Les dépôts de ferrailles, de déchets (coquilles...), de vieux véhicules et de tous biens de consommation ainsi que leur stockage,
- + Les antennes relais de téléphonie mobile sur pylônes et antennes radio à ondes courtes sur pylônes, à usage privé.

A.2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les destinations de constructions, usages et activités suivants :

Sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont autorisés :

- + Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau en application de l'article L121-17 du Code de l'urbanisme,
- + Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article A.1, de travaux d'intérêt général à condition de respecter la topographie du site et les prescriptions du PPRL de l'île de Noirmoutier, et de travaux de défense contre la mer.
- + Les travaux de réduction de la vulnérabilité des constructions existantes soumises à un aléa élevé au titre du PPRL (création d'une zone refuge, rehaussement de plancher, circuits électriques etc...).

A.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B.1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée en retrait de 15 mètres par rapport à l'axe des différentes voies tel que représenté au règlement graphique.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé.

B.1.3. Hauteur des constructions

Les constructions n'excéderont pas une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage.

Les constructions à toitures mono-pentes accolées à une autre construction, ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout de toiture de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi qu'aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- à l'extension, la rénovation ou la réhabilitation de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, dépassant les hauteurs admises ci-dessus, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

B.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Non réglementé.

B.2.2. Aspect des constructions

L'aspect des constructions devra être compatible avec le caractère général de la zone et en harmonie avec le paysage environnant. Les principes suivants devront être respectés :

- ✦ Simplicité des formes
- ✦ Harmonie des volumes
- ✦ Harmonie des couleurs (cf. article 17 des dispositions générales)

Les constructions pourront être traitées avec les matériaux les plus adaptés à l'usage de la construction, sous réserve que :

- ✦ Les principes précités soient respectés ;
- ✦ La construction présente une harmonie dans le type de matériaux utilisés,
- ✦ La couleur des matériaux soit neutre ou blanche ou sombre (les couleurs sombres viseront à rappeler les couleurs traditionnelles des salorges).

Les constructions seront en maçonnerie, bardage bois, ou autres matériaux d'aspect similaire, de couleur sombre traditionnelle.

L'aspect des constructions s'inspirera des préconisations de la plaquette « habiter l'Île de Noirmoutier », notamment dans la volumétrie et les percements qui devront être conformes aux prescriptions de la plaquette.

1 – Maçonneries

Les enduits grattés sont interdits. Les enduits réalisés devront être dressés à la truelle.

2 – Enseignes

Non autorisées.

3 – Menuiseries

Les menuiseries extérieures seront de forme simple et en bois peint (ou autres matériaux d'aspect similaire). Les vernis ou assimilés sont interdits. Le PVC et l'aluminium (ou autres matériaux d'aspect similaire) sont autorisés s'ils reprennent les caractéristiques des menuiseries bois traditionnelles et d'aspect mat ou satiné.

4 – Toitures

Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pentes (25 à 37%), le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Cette règle ne s'impose pas aux petits bâtiments pouvant se situer en appentis contre une autre construction.

Les toitures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes. Elles pourront être réalisées en tuiles ou en fibrociment (ou autres matériaux d'aspect similaires) de teinte naturelle, noire ou couleur tuile. Les toitures en tôle métallique, en plastique (transparent ou non) ou autres matériaux d'aspect similaire, sont interdites. Tout autre système d'étanchéité noir peut être autorisé.

B.2.3. Volumétrie

Les constructions devront avoir une volumétrie simple.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Non réglementé.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

B.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Non réglementé.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

B.3.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,40 mètre (y compris les rehausses). La hauteur maximale devra être calculée de manière à tenir compte de la déclivité de la rue.
Les clôtures en limites séparatives ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles seront de type ganivelles, en bois naturel, ou autre matériau d'aspect similaire, pour maintenir et conforter l'espace dunaire.

B.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il sera recherché au maximum le recours à des revêtements perméables en dehors des zones de manutention.

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

Tout accès pourra être refusé 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.

Tout terrain enclavé sera 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.

Toute autorisation pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des usagers de 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.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment lorsqu'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront être autorisées uniquement sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne occasionnée pour la circulation sera la moindre. Si possible, devra également être privilégiée la création d'accès hors voie ou piste cyclable. Ces accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

C.1.2. Voirie

Les voiries ou impasses existantes qui ne répondent pas à ces dispositions ne permettront pas la création d'accès supplémentaires à la voie ou à l'impasse en cas de création de nouveaux logements.

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. Elles devront également respecter l'écoulement naturel des eaux sur le terrain.

C.2. Desserte par les réseaux

C.2.1. Eau potable

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

La création de tout nouveau forage est interdite.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Une étude de filière alors être réalisée par un bureau d'études et validée par la Communauté de communes conformément au règlement de service.

Dans les zones rouges et bleues définies par le PPRL de l'île de Noirmoutier, est imposée la mise en place d'un clapet anti-retour pour les évacuations privatives.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités, dans le sol, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les toilettes sèches étanches sont autorisées.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, devront être réalisés les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain. La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

La qualité des eaux pluviales déversées devra être telle qu'elle ne sera pas susceptible d'affecter les milieux naturels.

Il convient de se référer au zonage et au règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU.

C.2.4. Réseaux souples

La création, l'extension, le remplacement et le renforcement des réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

C.2.5. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation devra être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT

ANNEXE 1 : « HABITER L'ILE DE NOIRMOUTIER : UNE ILE EN HERITAGE »



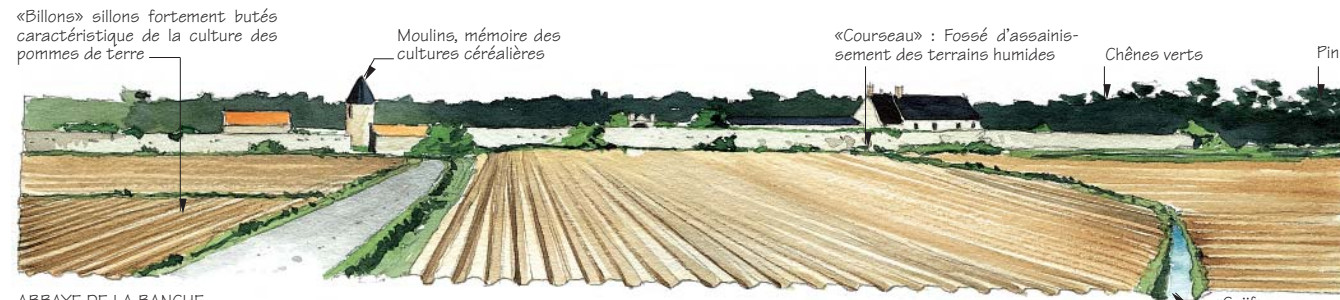
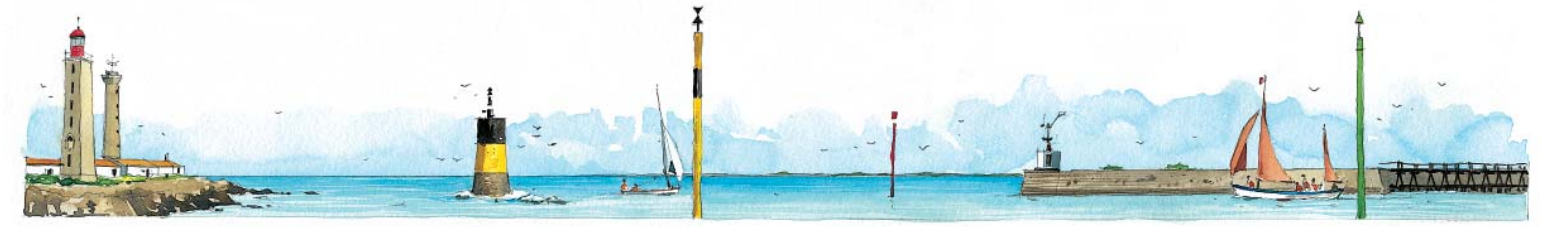
CARTE DES PAYSAGES



Le caractère de l'île repose sur le contraste de deux types de paysages :

- Le marais et les plaines agricoles, plat et dégagé.
- Le cordon littoral, boisé et construit.

■ PAYSAGES DU LITTORAL

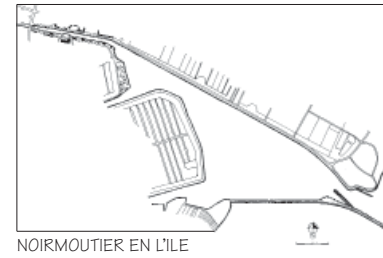


ABBAYE DE LA BANCHE

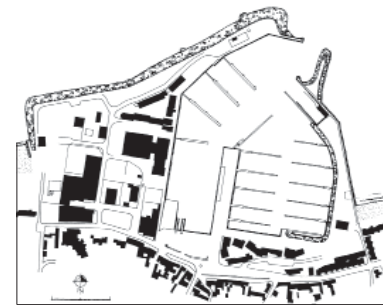


■ LA PLAINE AGRICOLE AU NORD DE L'ÎLE

■ LES PORTS



NOIRMOUTIER EN L'ÎLE



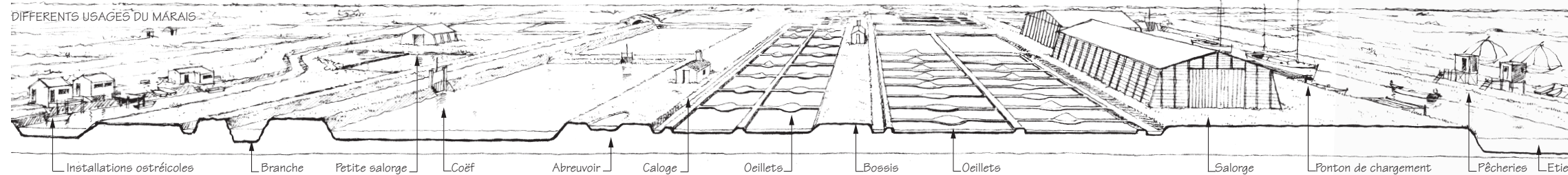
L'HERBAUDIÈRE



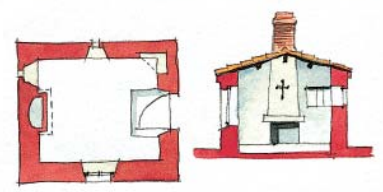
LE BONHOMME



PORT DE MORIN



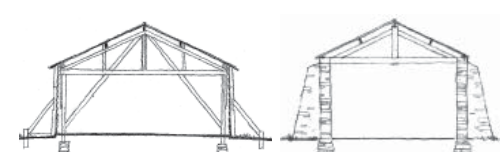
Caloge



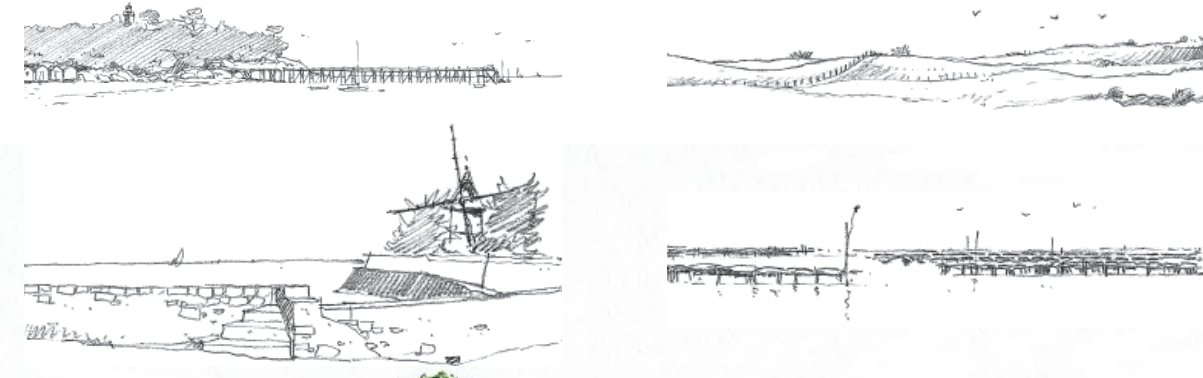
■ LES MARAIS



Salorges

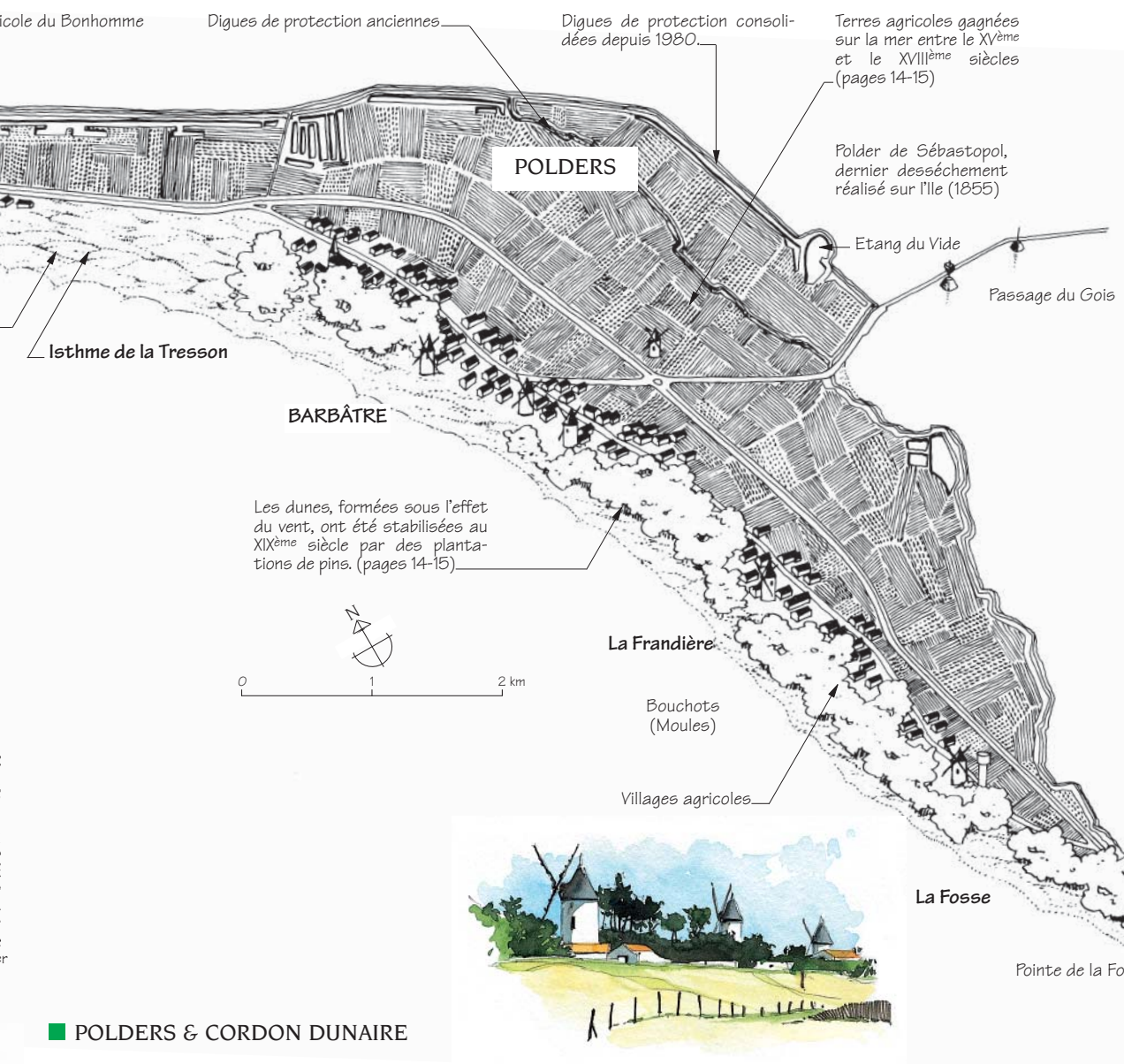


Affiche réalisée en complément de la plaquette



PAYSAGE PLAT ET DÉGAGÉ

CORDON LITTORAL CONSTRUIT ET BOISÉ



■ PLANTATIONS & ESPACES BOISÉS

Pour conserver, voire retrouver unité et caractère, il est absolument nécessaire de revenir aux essences traditionnelles.



Bois de pin et de chêne vert du cordon littoral.

ANNEXE 2 : LES PLANTES INVASIVES

Plantes invasives

LIVRET
D'INFORMATION



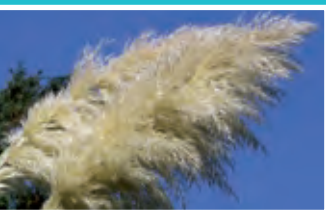


sommaire



Introduction P.3

Baccharis à feuille d'arroche, P.4
Baccharis halimifolia



Buddleia du père David, P.6
Buddleja davidii

Herbe de la pampa, P.8
Cortaderia selloana



Jussie à grandes fleurs, P.10
Ludwigia grandiflora

Renouée du japon, P.12
Reynoutria japonica



Robinier faux-accacia, P.14
Robinia pseudoacacia



ATTENTION DANGER : ESPÈCES INVASIVES !

QU'EST-CE QU'UNE ESPÈCE INVASIVE ?

C'est une espèce exotique, ou allochtone, se développant de manière difficilement contrôlable. Elle présente en général un mode de propagation très efficace.

COMMENT SONT-ELLES ARRIVÉES ICI ?

La quasi-totalité de ces espèces a été introduite par l'intermédiaire des activités humaines. Le développement important des échanges entre les pays à l'échelle de la planète a largement contribué à l'introduction d'espèces exotiques.

Ces introductions peuvent être :

- volontaires : pour l'horticulture, la pêche, l'agriculture, l'élevage...
- involontaires : animaux et plantes se retrouvant dans les bateaux ou les camions, dans les colis de marchandises ou dans les objets importés... à notre insu.

Seule une petite partie des végétaux introduits (1 %) est devenue invasive.

Les 6 espèces végétales présentées dans ce livret ont notamment été introduites pour leurs qualités ornementales.

QUELLES CONSÉQUENCES ?

Les espèces invasives, en particulier les végétaux, sont responsables d'importantes perturbations au niveau des écosystèmes, à plus ou moins grande échelle et posent certains problèmes :

- propagation se faisant au détriment d'espèces locales, ou autochtones, faisant d'elles l'un des plus importants facteurs de perte de biodiversité sur Terre,
- coût économique de leur régulation très important,
- perturbation de nos activités (loisirs, circulation...), etc.

Pour les espèces présentées ici, l'éradication est à présent quasiment impossible. Leur régulation passe par des actions individuelles et collectives, ces dernières devant être coordonnées à l'échelle d'un grand territoire et impliquant différents acteurs.

Baccharis à feuilles d'arroche ou Sénéçon en arbre

Baccharis halimifolia

Famille : Astéracées (anciennement appelée Composées)

Caractères morphologiques

Arbuste pouvant atteindre 4 m de hauteur et de large, avec un tronc assez fin, souvent ramifié.

- Feuillage vert tendre abondant et apparaissant brillant ou argenté lors de la floraison.
- Feuilles caduques, même si elles peuvent persister assez longtemps.
- Fleurs blanches regroupées au bout des branches (inflorescences terminales).

Origine géographique

Est des États-Unis : du Massachusetts au Texas. Introduit en France au ^{xvii}^e s. comme plante ornementale, appréciée pour sa vigueur, sa croissance rapide et sa tolérance au sel (présent en France essentiellement sur le littoral atlantique et méditerranéen).

→
Graines de baccharis avec
leurs aigrettes permettant une
dissémination par le vent

© Jane Shelby Richardson

Reproduction et propagation

Plante dioïque (plants mâles et plants femelles séparés), les deux types de plants étant difficilement différenciables

- Pollinisation et dissémination des graines par le vent.
- Autres moyens de propagation : rejet sur souche, bouturage et drageonnage.

Milieux colonisés

Préférentiellement les zones alluviales, les bords de cours d'eau et les marais. Se développe également sur les talus, les bords de route, terrains abandonnés...



PROBLÈMES POSÉS

- Espèce très compétitive, formant des fourrés monospécifiques très denses :
 - empêchant l'accès à la lumière,
 - créant localement de nouvelles conditions microclimatiques, le tout entraînant la disparition des espèces autochtones.
- Peut être toxique pour le bétail, attiré par son feuillage vert lors de la mauvaise saison.
- Développement de nombreux rejets vigoureux après une coupe.



Jeune plant de baccharis en bord de Nive

© CBNSA - CA



←
Nombreux rejets sur souche après une coupe

CONTRÔLE

Éradication impossible aujourd'hui.

POUR LIMITER LA PROPAGATION DE L'ESPÈCE :

- arrachage et coupe réguliers afin de contrôler les nombreux rejets (avant septembre, période de dissémination des graines),
- mise en place d'un couvert végétal,
- immersion dans l'eau saumâtre ou salée (en marais maritimes),
- diminution de son utilisation comme plante ornementale dans les haies en bord de route et dans les jardins,
- arrêt de sa vente en jardinerie.

Devenir des plantes traitées :

- broyage / séchage et utilisation comme paillage (avant floraison)
- incinération (bois de chauffe...)

Buddleia du père David ou arbre à papillon

Buddleia davidii

Famille : Buddléjacees

Caractères morphologiques

Arbuste pérenne de 2 à 5 m de hauteur.

- Feuilles caduques ou semi-caduques, vertes à grisâtres et duveteuses au revers.
- Fleurs hermaphrodites parfumées et mellifères, se présentant en panicules denses et pointues de 10 à 70 cm de longueur et de couleur allant du blanc au violet (plus généralement de couleur lilas).

Origine géographique

Centre et Sud-ouest de la Chine.

Introduite en France vers 1895 et plus largement utilisée vers le début du xx^e s. Très prisée par les jardinerie en tant qu'arbuste ornemental.

Reproduction et propagation

- Pollinisation par les insectes, notamment les papillons.
- Production de graines importante (jusqu'à 3 millions par plant).
- Dissémination des graines par le vent et parfois aidée par les automobiles (se logent sur les roues).
- Bouturage très efficace, colonisation et implantation très rapides.



Massif de buddléias du père David © Peter Elvidge - Stocklib



← Fleurs
et feuilles
de buddléia
© Stocklib

Milieux colonisés

Grande variété de milieux, préférant les terrains secs, les friches, les talus, les ruines, les bords de chemins de fer et d'autoroutes...

Paon du jour sur fleurs
de buddléia du père David
© Andrew Kerr - Stocklib



PROBLÈMES POSÉS

- Apparition de formations monospécifiques denses, limitant la présence d'autres espèces (se développant plus lentement), notamment d'arbustes et d'arbres, surtout sur terrains remaniés.
- Mauvaise intégration au niveau du paysage (ajoute une dimension horticole aux milieux naturels).

Buddléia du père David
poussant sur une façade
de la cathédrale de Reims

© Alain Delavie



→
Massif de buddléias du père David
plantés en bord de route
(États-Unis)
© Bootandall



CONTRÔLE

LA GESTION DE CETTE ESPÈCE PASSE PAR :

- l'arrêt de sa commercialisation et de son utilisation dans les aménagements paysagers,
- l'arrachage des jeunes plants suivi de l'implantation rapide d'espèces autochtones,
- l'occupation systématique des espaces remaniés dévégétalisés, ces derniers étant propices à son installation.

Herbe de la pampa

Cortaderia selloana

Famille : Poacés (anciennement appelée Graminées)



Herbe de la pampa

© Stocklib

INVASIF

Caractères morphologiques

- En partie basse, touffes denses et larges, pouvant dépasser 3 m de hauteur et composées de longues feuilles linéaires à bord coupant.
- En partie haute, longues tiges (3 à 5 m de hauteur) portant des panicules* blanches, à l'aspect duveteux, produites de la fin de l'été à l'hiver.

* panicules : grappes de fleurs portées par une tige

Origine géographique

Amérique du Sud, allant d'un axe Chili / Brésil à l'Argentine. Elle tire son nom des prairies argentines appelées "pampa". Arrivée en Europe et en France par l'intermédiaire des jardinerie, utilisée comme plante ornementale.

Reproduction et propagation

Plante dioïque (plants mâles et plants femelles séparés), les plants femelles présentant des panicules plus longues, plus larges et plus fournie que les mâles.

- Très grande production de graines, se comptant en millions par plant.
- Graines dispersées par le vent, sur un rayon de 25 km environ et capables de germer au bout de 3 semaines.

Milieus colonisés

Grande diversité de milieux, surtout s'ils sont remaniés (friches, talus, bords de chemins de fer et d'autoroutes), et de types d'habitat (zones humides, sableuses, forestières ou arbustives...)



Panicules d'herbe de la pampa

© Stocklib

PROBLÈMES POSÉS

Taille imposante, croissance rapide et grande amplitude écologique (supporte des conditions difficiles, notamment la présence de sel et une certaine sécheresse) entraînant :

- l'apparition de formations denses et monospécifiques concurrençant les espèces autochtones au niveau de l'espace et des ressources (lumière, eau, nutriments),
- un risque de coupure avec les feuilles,
- l'augmentation du risque d'incendie dû à l'importante quantité de matière produite.



Zone de friche envahie d'herbes de la pampa



← Herbes de la pampa plantées dans un parc
© Małgorzata Kistryn - Stocklib

CONTRÔLE

LA GESTION DE CETTE ESPÈCE PASSE PAR :

- la coupe des panicules dès leur apparition afin de limiter la dissémination des graines,
- l'arrachage des plants, nécessitant parfois des moyens mécaniques puissants mais ne présentant pas de risque de rejets,
- le fauchage régulier et fréquent, permettant un épuisement des plants et rendant impossible la production de graine,
- l'arrêt de sa vente en jardinerie et de son utilisation dans les aménagements paysagers,
- l'information auprès de son entourage concernant les conséquences de son utilisation.

Jussie à grandes fleurs

Ludwigia grandiflora

Famille : Onagracées

Caractères morphologiques

Plante amphibie montrant une grande variété de forme, partiellement liée à la nature des milieux occupés.

La grande ressemblance avec la jussie rampante, *Ludwigia peploides*, peut donner lieu à des confusions sur le terrain.

- Tiges rigides et noueuses avec deux types de racines : racines servant d'organes d'absorption et de fixation ou d'organes de flottaison (blanchâtres et remplies d'air).
- Tiges rigides, rampantes et ligneuses pour la forme terrestre.
- Feuilles aériennes longues et minces à la nervation bien visible, rondes en surface.
- Fleurs jaune vif à 5 pétales sur tiges aériennes.

Cours d'eau envahi
par la jussie dans le
marais poitevin

© Nicolas Pipet - IIBSN

Origine géographique

Amérique du Sud.

Introduite dans le monde entier et présente en France depuis 1830.

Reproduction et propagation

- Reproduction sexuée peu efficace.
 - Reproduction végétative très efficace par fragmentation et bouturage.
- Un petit fragment de tige de quelques centimètres suffit à donner un plant capable de se développer.

Milieux colonisés

Milieux aquatiques stagnants ou à courant faible (plans d'eau, zones humides, fossés...), berges et bancs de sédiments.
Prairies humides.



Fleurs et feuilles de jussie à grandes fleurs

© Nicolas Pipet - IIBSN

PROBLÈMES POSÉS

- Apparition rapide d'herbiers monospécifiques denses fermant le milieu (modifiant l'ensoleillement, la qualité physico-chimique de l'eau : pH, teneur en oxygène...).
- Production très importante de biomasse :
 - entravant le bon écoulement des eaux et la circulation des poissons,
 - accélérant le comblement des milieux (dépôt de litière et de sédiments).
- Uniformisation des milieux (perte de biodiversité) et des paysages.
- Gêne au niveau des différents usages (pêche, loisirs aquatiques...)



← Arrachage
manuel et
mécanique
de jussies
dans le marais
poitevin
© Nicolas Pipet
- IIBSN

CONTRÔLE

Éradication aujourd'hui impossible étant données la répartition actuelle de l'espèce et l'efficacité de son mode de propagation. Nécessité d'une veille permanente.

APPARITION RÉCENTE : intervenir rapidement avant colonisation et prolifération (arrachage manuel) et observer l'évolution du milieu pour prévenir toute récidence.

PLANTE BIEN INSTALLÉE : réguler sa présence avec

- la mise en place d'une cartographie des surfaces colonisées avant toute action,
- l'arrachage mécanique et manuel des herbiers, avec suivis des travaux,
- les précautions visant à éviter la dissémination de fragments (nettoyage des matériels, pose de filets en aval lors d'arrachage...),
- informer son entourage du caractère invasif de cette espèce.

La plantation d'une ripisylve* diminue fortement la progression de la jussie, qui se trouve privée de la lumière du soleil.

Traitement possible des plantes arrachées (en zones non inondables et éloignées des milieux aquatiques - transport réglementé) :

- compostage en centre agréé (traitement spécifique)
- valorisation sur terrains agricoles (processus adapté).

* ripisylve : formation végétale boisée située en bord de cours d'eau

Renouée du Japon

Fallopia japonica

Famille : Polygonacées



Fleurs de renouée du Japon

←
Massif de renouée du Japon
en bord de cours d'eau

Caractères morphologiques

Plante vivace se présentant sous forme de tiges creuses pouvant atteindre 3 m de hauteur.

- Feuilles vertes et ovales, tronquées à la base et pouvant dépasser les 20 cm de longueur.
- Fleurs blanches regroupées en panicules à la base des feuilles.
- Système souterrain très développé, formé de rhizomes d'où apparaissent les tiges.

Origine géographique

Régions méridionales et océaniques d'Asie du Sud-est.

Introduction en Europe en 1825 et naturalisation vers la fin du XIX^e s.

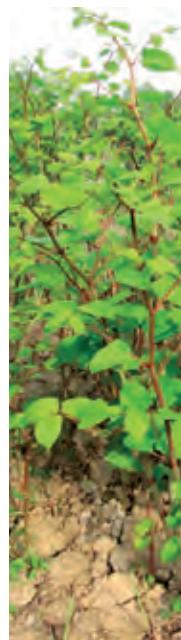
Reproduction et propagation

- Plante le plus souvent stérile en Europe (production de graines non viables en général - en septembre / octobre).
- Dissémination à partir de fragments de tiges vertes et de rhizomes (multiplication végétative) :
 - naturellement, par voie aquatique, érosion des berges, voire par les animaux,
 - suite à un fauchage ou à un arrachage sans précaution,
 - par le transport de terre contenant des fragments lors de travaux (terrassement, construction d'une route, réaménagements de berges...).

Milieux colonisés

Préférentiellement les zones alluviales et bords de cours d'eau.

Se développe également sur les sols riches et frais, les talus, les bords de route, les terrains abandonnés...



PROBLÈMES POSÉS

- Apparition rapide de formations monospécifiques denses et élevées, empêchant la croissance de toute espèce située en dessous.
- Favorise l'érosion des berges et gêne leur accès.



↔
Croissance
de jeunes
pousses
en bord de
cours d'eau



Éradication aujourd'hui impossible étant donnée la répartition actuelle de l'espèce et l'efficacité de son mode de propagation.

OBJECTIF : STOPPER SON EXPANSION AVEC

- l'arrêt de sa vente en jardinerie,
 - la fauche avec export, régulière et fréquente sur tiges d'1m de haut afin d'épuiser le plant (ne laisser aucun fragment sur place),
 - le nettoyage des engins, outils, bottes... après chaque opération,
 - l'arrêt de transport de terres contaminées sans précaution ni traitement.
- Nécessité de renaturer le milieu avec des espèces arbustives ombrageantes et à croissance rapide après ces opérations afin de limiter sa réapparition.

À PROSCRIRE :

- broyage et fauchage sans export, compostage ou mélange avec déchets verts (à moins d'un broyage très fin - évolution du compost à suivre).

SOLUTION :

- incinération avec déchets ménagers après mise en sac étanche (pour petits volumes) ou séchage / incinération selon un protocole spécifique.

CONTRÔLE

Colonisation d'une zone récemment remaniée



Famille : Fabacées (anciennement appelée Légumineuses)

Caractères morphologiques

Arbre atteignant 10 à 25 m de hauteur, avec 1 ou 2 troncs présentant une écorce épaisse et profondément crevassée.

- Jeunes branches portant des épines.
- Feuilles caduques composées de 10 à 20 folioles* ovales de couleur vert tendre.
- Fleurs blanches regroupées en grappes pendantes, mellifères et odorantes.
- Graines noires renfermées dans des gousses plates et marron.
- Système racinaire dense et étendu portant des nodosités permettant de fixer l'azote atmosphérique.



Fleurs de robinier faux-acacia

Origine géographique

Chaîne montagneuse des Appalaches (Est des États-Unis).
Introduction en France en 1601 par Jean Robin, jardinier d'Henri IV.

Reproduction et propagation

Reproduction sexuée.

Pollinisation par les insectes.

- Production importante de graines.
- Reproduction végétative très efficace avec drageonnage et rejet sur souche dès qu'on le coupe.

Milieux colonisés

Espèce pionnière héliophile* préférant les terrains secs et aérés (talus, remblais, friches, terrils) ainsi que les pelouses calcaires ou sableuses délaissées.

* foliole : petite feuilles issue de la division d'une grande feuille, appelée feuille composée.

* héliophile : qui apprécie la lumière et les milieux ensoleillés.



INVASIF

Robiniers faux-acacia
plantés dans
un parc paysager
© Olga Beregelia - Shutterstock



→ Massif de robiniers faux-acacia
issus de drageons (plants poussant
à partir des racines d'un plant-mère)
© CBNSA - CA



PROBLÈMES POSÉS

- Croissance rapide, multiplication végétative importante, bois et feuilles très toxiques.
- Apparition de formations végétales denses concurrençant les autres espèces au niveau de l'espace, de la lumière et de la pollinisation (fleurs mellifères attirant les insectes).
- Changement des paramètres du sol (pH, nutriments) avec la fixation de l'azote atmosphérique par les nodules, entraînant une rapide évolution des flores locales.

CONTRÔLE

Élimination difficile du fait de la combinaison d'une reproduction sexuée et d'une reproduction végétative très efficace.

OBJECTIF : STOPPER SON EXPANSION AVEC

- des coupes régulières, plusieurs fois dans l'année (nécessite un suivi constant),
- l'arrachage mécanique possible (pelleteuse), mais risque important de perturbation du milieu naturel et reprise de racines reclictuelles,
- l'arrêt de sa plantation,
- l'arrêt de sa vente.

Sans compter sur sa propagation difficilement contrôlable, cette espèce est de plus en plus utilisée en sylviculture.

Le robinier faux-acacia est l'une des espèces de feuillus les plus utilisées comme essence forestière dans le monde.

CONCEPTION

Muséum d'histoire naturelle, Direction du Patrimoine Naturel
et Environnemental - Ville de Bayonne

SOURCES

350 arbres et arbustes,

Margot et Roland SPOHN, Delachaux et Niestlé, 2008.

La gestion des espèces exotiques envahissantes en zones humides,

Collection Paroles des Marais Atlantiques,

coédition Forum des Marais Atlantiques et ESTUARIUM, n°6, 2005.

Les invasions biologiques en milieux aquatiques,

Stratégies d'action et perspectives,

Sciences Eaux & Territoires, la revue d'Irstea, n°6, 2012.

Plantes invasives en France, Serge MULLER S. (coord.),

Publications scientifiques du Muséum, MNHN, Paris, 2004.



Photo de couverture : Nicolas Pipet - IIBSN
Sauf précision, crédit photo : DPNE - Ville de Bayonne

ANNEXE 3 : PRINCIPES D'IMPLANTATION DES MOBIL HOMES, ET HLL

